

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA**

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 130/2018 III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta

L'Avv. Camilla Perone Pacifico, con studio in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

-vista l'ordinanza di delega emessa in data 17/07/2019 ed il provvedimento del 14/02/2023;

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che:

1. il giorno **16/07/2024 ore 15.00**, presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2.l'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3.l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;

4.l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, entro il giorno **15/07/2024, alle ore 13.00**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta, contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

5.l'offerta deve contenere:

-le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta;
- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6.La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, assegno circolare N.T. intestato a **“TRIB NA NORD PROC. ESEC. RGE 130/2018”** per l'importo pari alla cauzione (10% del prezzo offerto). Si avverte che:

- detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;
- in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7.All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

8.In caso di presentazione di unica offerta valida:

- a).se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;
- b).se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

09.In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo già indicato in **euro 3.000,00**.

Si precisa che:

- a).il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc;
- b).qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui

istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

10.L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

11.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

12.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta;

13.L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

14.L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà - se del caso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

15. Quanto al saldo del prezzo, tenuto conto che nella presente procedura è ad impulso del creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente al creditore fondiario ovvero al documentato cessionario del credito la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata *ex art. 571 c.p.c.*), consegnando al professionista delegato la quietanza emessa da detto creditore; se il prezzo di aggiudicazione è superiore al credito vantato dal creditore fondiario, dovrà provvedere - nel medesimo termine - al versamento della eccedenza al professionista delegato, mediante assegno circolare N.T. intestato a "**Trib. Napoli Nord Proc. Esec. RGE n. 130/2018**". In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*;

16. In tutti i casi, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno

circolare non trasferibile intestato al “**Trib. Napoli Nord Proc. Esec. RGE n. 130/2018**”;

17. Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato - entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione;

18. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando – all'esito – contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme.

19. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario; l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

20. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc.

21. Si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569 cpc co. 3, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre il versamento rateale entro un termine non superiore a dodici mesi. Il mancato pagamento anche solo di una rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine di versamento così come disposto dal Giudice comporterà la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'incameramento delle rate già versate, nonché la fissazione di un nuovo incanto.

LOTTO UNICO
NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE
VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.
PREZZO BASE EURO 112.500,00 OFFERTA MINIMA PRESENTABILE
EURO 84.375,00

Piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA), alla Via Francesco Redi, distinto con il numero interno 6;

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU, del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63, p.lla 1402, sub. 7, cat A/2, cl 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 186 mq, Via Marchesella, piano 2, int. 6, R.E. 506,13;

CONFINI: confinante ad ovest con altrui proprietà p.lla 1409 del fg.63, a sud con il viale comune, ad est con il vano scale e con il sub 6 e a nord con Via Francesco Redi.

L'unità immobiliare, posta al secondo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra, è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio, doppio ripostiglio, due camere da letto, una con cabina armadio e doppio servizio igienico, oltre due balconi ed è in buono stato di conservazione.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà

al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Angela Scala che forma parte integrante del presente avviso.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto stimatore ha verificato che:

-l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, è antecedente al 01/10/1983 ed è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi;

-dall'esame della documentazione urbanistica presente negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune, è emerso che l'immobile è stato successivamente condonato con il rilascio del seguente titolo:

--concessione Edilizia in Sanatoria n.6607/3/SAN/86, rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 31/01/2004, per la realizzazione di un "*appartamento al piano secondo int.6 del fabbricato sito in Giugliano alla Via F.Redi, mappale n.1402 sub.7 del fg.63*";

-la suddetta concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata a fronte della presentazione della seguente istanza di condono edilizio:

--istanza di Condono Edilizio ex Legge 47/85 – prot. gen. 19340 del 30/05/1986, presentata per la sanatoria del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto;

-dalle indagini effettuate non risulta rilasciato Certificato di Agibilità e non è presente alcun procedimento in corso inerente allo stesso.

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato dalla CE in sanatoria n. 6607/3/SAN/86, rilasciata in data 31/01/2004, l'esperto stimatore, inoltre, ha riscontrato le seguenti irregolarità:

-diversa distribuzione degli spazi interni;

-variazione prospettica della facciata posta a Nord per diversa partitura delle finestre e portefinestre.

A parere dell'esperto stimatore,

-gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni e la difformità prospettica delle facciate possano essere regolarizzati urbanisticamente;

-per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate, è prevista la presentazione di un'accertamento di conformità al Settore Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, oltre che una variazione planimetrica con Doc.Fa. per la regolarizzazione catastale, per un costo di complessivi euro 3.800,00 (oltre IVA e contributi per legge).

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Angela Scala che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore, giusta atto di compravendita per notar Carlo Tafuri del 30/06/2006 rep. 297145, trascritto in data 03/07/2006 ai nn. 50125/25208.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a)) per pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- b) per estratto, sul quotidiano **"IL MATTINO"**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito Internet www.asteannunci.it, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- d) a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, a cura di EDICOM SERVIZI S.R.L., inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv. Camilla Perone Pacifico (Tel. 081/18858628 –peronepacifico@libero.it).

Il professionista delegato