



Tribunale di Napoli

Ufficio Esecuzioni Immobiliari Sezione V Civile

Giudizio di divisione endoesecutiva - R.G. 23538/2011

G.U. dott.ssa Elisa Asprone

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9,
delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice Unico
nel procedimento di "divisione di beni endoesecutivi" R.G. N. 23538/2011

tra

Attore

- *Omissis - originario creditore pignorante nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. 1240/2008;*
- *Omissis - creditore in surroga dell'originario creditore procedente Omissis - verbale di udienza del 20.04.2023;*

Convenuto

- *Omissis - esecutato nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. 1240/2008;*

e

Convenuto

- *Omissis - Comproprietario non esecutata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. 1240/2008;*

ad istanza di

- *Omissis - creditore in surroga dell'originario creditore procedente Omissis - verbale di udienza del 20.04.2023;*

1

RENDE NOTO

che, il sottoscritto delegato alla vendita, avvalendosi della facoltà di cui alla ordinanza di delega nonché dell'art 591 c.p.c., ha disposto la vendita, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., e sue modifiche della **piena ed esclusiva intera proprietà** degli immobili qui di seguito individuati e descritti **in unico lotto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti agli attuali intestatari:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it.

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO PREDISPOSTO DALL'ESPERTO STIMATORE ING. LUIGI DI MICCO - PIENA ED INTERA PROPRIETÀ DI: "LOTTO UNICO: immobile n. 1 (Sez. CHA fog. 2 p.lla 425 sub 6).

L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1240/08 consiste in un appartamento per civile abitazione composto da cucina/pranzo, due vani, ripostiglio, un bagno, un terrazzino e una balconata per una superficie utile calpestabile pari a mq. 81,81 oltre i proporzionali diritti pari a 1/4 sul lastrico di copertura ed il diritto esclusivo di sopraelevazione riservato ai soli due appartamenti posti al secondo piano; L'immobile è ubicato al Piano secondo (2), di un fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3, (già Corso Chiaiano angolo Via Taliercio) riportato nel N.C.E.U. Sezione CHA, Foglio 2, Particella 425, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2,

Consistenza 4 vani, Rendita €. 351,19, in ditta ai Sigg. omissis (debitore esecutato) per i diritti di proprietà di 1/2 e omissis per i diritti di proprietà di 1/2, l'appartamento confina a: - nord con p.lla 429 di proprietà omissis o suoi aventi causa; - sud con altro appartamento stesso fabbricato int. 3 sub 5; - ovest con Corso Chiaiano e con appartamento int. 3 sub 5; - est con cortile interno fabbricato di proprietà privata. Conseguenzialmente alla vendita bisognerà procedere al ripristino dello stato originario dell'immobile e cioè staccare dall'immobile pignorato l'ulteriore appartamento ad esso accorpato, il tutto secondo le modalità e operazioni tecniche meglio indicate nel capitolo 6. dell'elaborato peritale del 07.05.2010.”

Non esiste condominio formalmente costituito.

SITUZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Come da relazione tecnica, dichiara tra le altre e a stralcio l'Esperto Stimatore: “... 6. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, acquisisca e/o aggiorni il certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla vigente normativa; ... Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 802 del 3 agosto 1959, pratica n. 270/1959 (Cfr. All.ti n. 18 – Copia Licenza Edilizia n. 802 del 3/08/1959 e relativi grafici di progetto allegati.); dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla licenza edilizia, è risultato che, l'alloggio pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni previste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali. Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente

all'unità abitativa pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 802 del 3 agosto 1959 conforme alla planimetria catastale di impianto originaria del 1966, reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.ti n. 13 – Planimetria Catastale) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16 -Planimetria dello stato dei luoghi) è stato riscontrato che, **l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità** rispetto a quanto riportato nei titoli di provenienza e precisamente è stato accertato che: 1. il bene ha subito un ampliamento del terrazzino prospiciente il cortile interno, con conseguente aumento di superficie non residenziale. Il terrazzino rispetto alle previsioni di progetto della Licenza Edilizia rilasciata in data 03/08/1959 n. 802, è stato ampliato nella parte che aggetta verso il cortile interno per una larghezza di ml. 1,55 ed una lunghezza di ml. 7,50 con un aumento di superficie non residenziale di mq. 11,62. Il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile realizzarlo, in quanto verrebbe a modificarsi il prospetto del fabbricato. Per la conservazione dell'uniformità dei prospetti, occorrerebbe che l'intervento fosse realizzato da tutti i proprietari delle diverse unità presenti, in quanto l'abuso ha riguardato tutti i terrazzini presenti sulla stessa verticale del fabbricato. 2. il bene ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, opere rientranti nella casistica prevista dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457, articolo 31, comma 1 lettera "d" e succ. modifiche ed integrazioni, per la cui realizzazione è prevista l'inoltro presso la Pubblica Amministrazione di regolare D.I.A. (denuncia di inizio attività); 3. il bene nella sua attuale consistenza è stato accorpato con l'appartamento confinante presente sullo stesso piano contraddistinto catastalmente con il sub 5. Come già precedentemente descritto l'appartamento accorpato a quello oggetto di perizia risulta di proprietà della madre del debitore esecutato, omissis, allo stato attuale l'originario ingresso dell'appartamento pignorato che si trovava di fronte al rampante di scala per chi sale è stato tompagnato; attualmente l'accesso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso dell'appartamento sub 5. Le opere oltre ad interessare una diversa

distribuzione degli spazi interni, hanno riguardato il rifacimento totale sia degli impianti elettrici sia degli impianti idrici ed igienico sanitari, il tutto è stato realizzato in maniera integrata, considerando come se l'appartamento fosse costituito, logicamente, dall'insieme dei vani delle due unità immobiliari. Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, non costituiscono impedimento per la normale commerciabilità del bene, in quanto, per le difformità accertate relativamente all'aumento della superficie non residenziale del terrazzino di cui al precedente punto 1. e quelle relative alla diversa distribuzione degli spazi interni di cui al precedente punto 2., non essendo state rintracciate eventuali, istanze di condono edilizio presentate a suo tempo e/o di richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nell'ipotesi che il bene pignorato, nell'attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, considerato che lo stesso non rientra, tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le difformità riscontrate ancorché non sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede, sono successive all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326, come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 sono sanabili presentando un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Relativamente alla "fusione" con l'altro appartamento sub 5 non di proprietà del debitore esecutato, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), non sono state rintracciate né richieste di autorizzazioni amministrative né istanze di condono edilizio e/o di richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'abuso riscontrato, pur essendo sanabile ai sensi del richiamato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non è al momento sanabile in quanto la fusione è stata operata tra due unità

immobiliari appartenenti a due proprietari diversi; bisognerà quindi procedere al ripristino dello stato quo ante. Le eventuali opere essenziali da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi al fine di ristabilire l'autonomia dell'appartamento pignorato da quello non oggetto di pignoramento possono così essere riassunte:

- riapertura dell'originario vano di ingresso dell'appartamento pignorato, da eseguirsi sulla parete della cassa scale a confine con il terrazzino dell'appartamento;*
- sezionamento sia degli impianti elettrici sia degli impianti idrici che igienico sanitari, al fine di rendere impiantisticamente autonomi i due appartamenti;*
- ripristino dell'originaria parete divisoria tra i due appartamenti, mediante la realizzazione di una parete in blocchetti lapillo-cemento di spessore cm. 15;*
- apertura di un varco interno di ingresso tra il "Vano 1" e il "Vano 2" in modo da poter rendere comunicante direttamente il "Vano 1" con gli altri vani dell'appartamento pignorato*
- chiusura della porta oggi esistente di ingresso al "Vano 2";*
- realizzazione di barriera metallica sulla balconata prospiciente il Corso Chiaiano, in modo da rendere indipendenti e non comunicanti i due tratti di passetto appartenenti alle singole unità immobiliari;*
- opere di rifinitura consequenziali ai lavori di cui sopra, quali parziali riprese di intonaco, parziale ripresa delle pitture.*

La spesa necessaria per eseguire gli interventi dettagliatamente sopra elencati è orientativamente calcolabile in Euro 15.000,00. Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, pur essendo stato richiesto in data 27 agosto 1960 prot. 11988 certificato di licenza di Abitabilità da parte del dante causa Sig. omissis, ad oggi nonostante i trascorsi solleciti non è stato mai rilasciato il permesso di abitabilità (Cfr. All.to n. 20 – Richiesta di rilascio del Certificato di licenza di Abitabilità del 27/08/1960 prot. 11988). Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni. Gli atti catastali reperiti, sono generalmente conformi allo stato dei luoghi rilevato, in sede di sopralluogo. Considerato che l'attuale planimetria catastale, presente agli atti del catasto fabbricati,

consente la univoca identificazione dell'immobili pignorato, non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. ...”

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato (Sub. 6) è occupato da terzi in assenza di contratto.

Gli immobili sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039 trascritto a Napoli 1 il 12.12.1997 ai nn. R.P. 15419 R.G. 22589 con il quale omissis e omissis, in regime di comunione legale tra loro, hanno acquistato dal sig. omissis il bene sito nel Comune di Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3, (già Corso Chiaiano angolo Via Taliercio) riportato nel N.C.E.U. Sezione CHA, Foglio 2, Particella 425, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita €. 351,19.

PREZZO BASE

EURO 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00)

aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

€ 61.875,00 (sessantunomilaottocentosettantacinque/00).

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, il giorno 18 NOVEMBRE 2025 alle ore 17,30**, alle seguenti condizioni:

- 1) – L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sulla edizione domenicale del quotidiano **IL MATTINO**, nonché almeno quarantacinque giorni prima del detto termine sul sito **www.astegiudiziarie.it**, nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene

pignorato mediante distribuzione di n. **200 volantini** presso gli edifici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Casa.it e Idealista.it** – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet **www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunalenapoli.it** ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;

2) - La vendita avrà luogo mediante lotto unico che verrà posto all'asta al prezzo base

come sopra indicato, come valutato dall'esperto stimatore nella relazione di consulenza tecnica depositata presso il fascicolo di ufficio consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e presso il sito www.astegiudiziarie.it.; con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato;

3) – Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi del III° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna

annotazione da parte degli interessati, entro il giorno **17.11.2025**, dalle **ore 17,00** alle ore **20,00**, nei giorni dal lunedì al venerdì, presso lo studio del professionista delegato avv.

Francesco Cipriani Marinelli, sito in Napoli 80133 alla via del Maio di Porto n. 9, (tel. 081. 5519272) presso il quale si potrà chiedere ogni altra informazione utile. L'offerta di

acquisto, come sopra precisato, è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta. 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, il nome 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. Ognuno eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro tre giorni dalla eventuale aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato in Napoli 80133 alla Via Maio di Porto 9, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

Le offerte dovranno pervenire **a pena di inefficacia non oltre il termine indicato** e precisamente dovranno essere depositate entro il giorno che precede quello fissato per l'asta ed entro l'orario sopra indicato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente.

Si precisa nuovamente che le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, potranno essere inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato; Le offerte saranno inefficaci se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni. Tale termine di giorni 120 deve intendersi quale termine massimo perentorio e non prorogabile, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta. Ogni offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà

essere munita di marca da bollo dell'importo vigente, si ribadisce in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati, e dovrà indicare il numero della procedura esecutiva per la quale si intende formulare l'offerta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, dell'eventuale lotto, il prezzo offerto, nei limiti di quanto sopra precisato, nonché delle modalità di tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a giorni centoventi, con l'espressa dichiarazione, anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito www.astegiudiziarie.it in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale e dagli altri documenti del fascicolo di Ufficio. L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

Dovrà essere allegata **cauzione**, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011", pari almeno al **10%** del prezzo offerto. Detta cauzione sarà **trattenuta in caso di mancato versamento** da parte dell'eventuale aggiudicatario del saldo prezzo nel termine sopra indicato, nei termini e con le modalità previste.

Ciascuna offerta dovrà contenere a pena d'inefficacia dell'offerta: l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta, il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri

tributari e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), stato civile e, in caso di persona fisica, se coniugata, anche se separata legalmente, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge, recapiti telefonici. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;

La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato il giorno **18.11.2025** alle **ore 17,30**, alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita.

All'uopo si invitano le parti a comparire ai sensi dell'art. 572 co. 1 c.p.c.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, del termine di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di

cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato. All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto così come di seguito precisato. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilita nell'Ordinanza di vendita, qualora non vi siano adesioni per la gara da parte degli offerenti, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. 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 base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; 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 c.p.c., 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. Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: - non vi siano state offerte; - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base 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 base d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore base di asta.

4) I beni in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Stimatore, che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata, relazione che può essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, alla planimetria ed ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet www.astegiudiziarie.it e, per

quelli ivi non visionabili, presso il delegato dal fascicolo di Ufficio, come già sopra precisato. Alla detta relazione ed agli allegati, alla certificazione Notarile/Ipotecaria, si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sui beni ivi comprese eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal C.T.U. Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge.

5) - Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine di **centoventi giorni** (termine perentorio e non prorogabile come stabilito in Ordinanza di vendita dal GE), dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovranno depositare presso l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011*" e, separatamente, il fondo delle spese occorrente al trasferimento, quali registrazione, trascrizione e varie mediante altro assegno con medesima intestazione. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, su libretto di deposito intestato alla esecuzione. Nell'ipotesi che il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato gli assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione e quelli relativi alla spese per il trasferimento, intestati "*Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011*", il professionista delegato verserà gli importi al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. , previa precisazione analitica di tale parte e

dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993;

6) - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare l'avvocato delegato dai relativi adempimenti.

7) - La perizia dell'Esperto Stimatore, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei

beni, è anche consultabile, oltre che sul sito www.astegiudiziarie.it, presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli e qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato, presso lo Studio dell'avv. Francesco Cipriani Marinelli, previo appuntamento telefonico, da fissarsi dal lunedì al giovedì dalle ore 17,00 alle 20,00 al n. tel. 081-5519272 o a mezzo

E MAIL contenente la richiesta a francesco@avvciprianimarinelli.it

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare pignorata in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento e così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritto ed eventuale difformità edilizia. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

1. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di **centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), detratta la cauzione.

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011", da consegnarsi al Delegato nei termini indicati. Nell'ipotesi che il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato gli assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione e quelli relativi alla spese per il trasferimento, intestati "Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011", il professionista delegato verserà gli importi al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993;

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare, sempre nel termine di cui sopra, anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità viene fissata nella misura del **20% (venti per cento)** del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, **ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento)** del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva diversa determinazione

e quantificazione da parte del delegato in funzione della tipologia di tassazione che intenderà richiedere l'aggiudicatario e salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o integrazione ove necessario, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – R.G. N. 23538/2011", da consegnarsi al Professionista Delegato. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

3. Il prezzo di ciascun lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. I beni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti all'esecutato, anche in relazione alle eventuali modifiche effettuate, anche se ab origine, senza le previste autorizzazioni di legge, circa le quali, solo per quelle per le quali ricorrano le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46

D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché ricorrano i requisiti di legge anche temporali per usufruire di tale norma, fatto salvo il finale potere autoritativo dell'Ente, mentre per quelle eventualmente insanabili l'acquirente sarà tenuto al ripristino dello stato dei luoghi con i relativi e conseguenti costi a suo esclusivo carico.

7. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art.

490 c.p.c.:

– mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;

– per estratto sul quotidiano “**IL MATTINO**” almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

– sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

– con distribuzione di **n. 200 missive** non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto;

– pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Casa.it e**

Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link

ovvero indicazione dei siti internet **www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e**

www.tribunalenapoli.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie



informazioni per partecipare alla vendita.



Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli 80133 Via del Maio di Porto n. 9, tel. 081/5519272 – fax 081/5516669 EMAIL francesco@avvciprianimarinelli.it ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità. Per favorire la presentazione di offerte, al fine di evitare nullità presso la segreteria dello studio del Delegato alla vendita, previa richiesta, sono disponibili i predisposti modelli ove sono indicati tutti gli elementi essenziali che le offerte devono contenere.

Il professionista delegato



avv. Francesco Cipriani Marinelli

