

## TRIBUNALE DI NAPOLI

## XIV SEZIONE CIVILE

PROC. ESEC. n. 1011/2011 R.G.E.

G.E. dott.ssa M.R. Stanzione

## AVVISO DI VENDITA

Il dott. Cesare Mauro, con studio in Napoli, alla Via Riviera di Chiaia n. 263, custode e professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

## AVVISA

- che il giorno **16 DICEMBRE 2025** alle ore 11,00, presso il suo studio, in Napoli, alla Via Riviera di Chiaia n. 263, si procederà alla

## VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile di seguito descritto costituente,

**LOTTO 1 )** appartamento ubicato al secondo piano, composto da un vano ingresso che conduce frontalmente al vano salotto dotato di finestra, sulla destra ampia camera da letto dotata di due balconi, sulla sinistra cucina - soggiorno dotata di due balconi, dalla quale si accede all'ampia camera da bagno anch'essa dotata di finestra, il tutto per una superficie di circa mq. 84, confinante con Vico San Matteo, con Vico Teatro Nuovo, con Vico Tre Regine e con vano scala. Riportato in Catasto del Comune di Napoli, Sez. MON, foglio 4, p.lla 483, sub. 11, Vicolo San Matteo n.10, piano 2, z.c. 12, cat. A/4, cl. 5, vani 4,5, RC. Euro 383,47.

**Prezzo base ribassato lotto 1):**

**Euro 67.500,00 (Sessantasetteamilaacinquecento/00).**

**Offerta minima presentabile:**

**Euro 50.625,00 (Cinquantamilaseicentoventicinque/00)**

**LOTTO 2)** Locale deposito sito al piano terra con accesso dal cortile del palazzo, composto da un unico vano avente pianta ad "L", di una superficie di circa mq. 13,5

Riportato in Catasto del Comune di Napoli, **Sez. MON., foglio 4, p.lla 483, sub. 8**, Via San Matteo n.10, piano T, z.c. 12, cat. A/5, cl. 3, vani 1, RC. Euro 46,48.

**Prezzo base ribassato lotto 2):**

**Euro 8.500,00 (Ottomilacinquecento virgola zero zero)**

**Offerta minima presentabile:**

**Euro 6.375,00 (Seimilatrecentosettantacinque/00)**

Dalla perizia estimativa e successiva integrazione, agli atti della procedura, a cui integralmente si rinvia per esteso e il cui contenuto è da ritenersi parte integrante del presente avviso risulta che:

l'edificio compendiate l'immobile pignorato fa parte di tessuto edilizio ottocentesco che costituisce i "Quartieri Spagnoli" e che non risultano difformità tra lo stato dei luoghi ed i relativi grafici

L'immobile è occupato dalla parte esecutata.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa, completamente in bianco, senza nessuna annotazione, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 15 DICEMBRE 2025, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 presso lo studio del professionista delegato. Ogni annotazione sarà inserita al momento del deposito dal delegato o da un suo collaboratore;

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

\* nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice

fiscale, domicilio, stato civile con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è persona giuridica, o 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, certificato in corso di validità rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza e i poteri del rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati eventuali documenti o autorizzazioni necessarie;

- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso la sede del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

\* il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;

\* i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

\* l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore

di oltre un quarto, ex art. 568, del prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

\* il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, a pena di inammissibilità, non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

\* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

\* all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. n. 1011/2011 R.G.E. delegato dott. Cesare Mauro" per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo. E' consentita inoltre, ancora ex art. 173 quinquies d.a. c.p.c., la presentazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (l'accredito di cui al 1 c. dell'art.173 quinquies d.a. c.p.c. deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg.90).

#### **OFFERTE E AGGIUDICAZIONE**

Nel caso di presentazione di unica offerta valida:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, indicato

nel presente avviso, l'offerta sarà accolta;

- Se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità, (non inferiore al 75% del prezzo base indicato), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel caso di più offerte valide, si procederà:

- in primo luogo, ad una gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto e con rilanci non inferiori ad **Euro 2.000,00** (Duemila virgola zero zero) per il **lotto 1)** ed **Euro 300,00** (Trecento virgola zero zero) per il **lotto 2)** con l'avvertimento che 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 prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- in secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fa parte quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per alcun motivo.

Il trasferimento avviene senza alcuna garanzia relativa alla sicurezza degli impianti e senza attestato di certificazione energetica. Eventuali necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente ed eventuali oneri condominiali per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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 del bene.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (detrando dall'importo di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione), nel termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante assegno circolare (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c.) a beneficio di "Tribunale di Napoli Proc. n. 1011/2011 R.G.E. delegato dott. Cesare Mauro".

Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, saranno versati

dall'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, direttamente a quest'ultimo, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva, versando l'eventuale residuo al Professionista Delegato unitamente alla quietanza emessa dal creditore fondiario.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c. c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Eventuali oneri condominiali saranno posti a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del D.P.R. 380/2001 e 40 della legge 47/1985.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative all'eventuale prosecuzione del procedimento di rilascio dell'immobile successivo alla vendita, sempre che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode giudiziario e professionista delegato dal compiere tali attività e/o di portarle a termine.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà

avvalersi delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa dandone comunicazione scritta al professionista delegato entro il termine di versamento del saldo del prezzo.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso trovano applicazione le vigenti normative di legge.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Al presente avviso viene data pubblicità tramite pubblicazione in un giorno festivo di un estratto sul quotidiano "Il Mattino" e pubblicazione sul sito internet "www.astegiudiziarie.it" nonché attraverso l'inserimento nel "portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Napoli e dal custode giudiziario e professionista delegato dott. Cesare Mauro, recapito telefonico 081-7649893 disponibile, previo appuntamento, per la visione dell'immobile.

Napoli, 21 settembre 2025