

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 1378/08

Il sottoscritto **avv. Antonio Baccari**, con studio sito in Napoli alla Via Santa Lucia n. 107, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, con ordinanza del 13.10.2011, al compimento delle attività previste dal predetto art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 aprile 2026 alle ore 12:00** con il prosieguito, presso lo studio dell'avv. Antonio Baccari sito in Napoli alla Via Santa Lucia n. 107, procederà all'esame delle offerte pervenute per la **vendita senza incanto** dell'immobile sito in Afragola al III Vicolo Nicola Setola n. 2, int. 2, piano terra, descritto in seguito. La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte presentate secondo le prescrizioni di seguito indicate:

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al **21 aprile 2026** tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.00 in busta chiusa e completamente in bianco, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Napoli alla Via Santa Lucia 107, presso lo studio del professionista delegato. La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento. Il professionista delegato, o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del depositante, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare. L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare. Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge. L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (salva eventuale previsione di rateizzazione). Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano

state presentate istanze di assegnazione. L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire. Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile all'ordine di "avv. Antonio Baccari delegato Esecuzione immobiliare Tribunale di Napoli R.E. 1378/08" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 12:00 con il prosieguo. In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa. La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito. In presenza di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588, se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non darà luogo alla vendita e procederà alla assegnazione. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato.

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima.

2) L'immobile posto in vendita è gravato da mutuo fondiario: l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente all'istituto bancario mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 del D.Lgs 1\9\1993 n.385) entro il termine perentorio di centoventi giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso) 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 cpc.) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'istituto bancario mutuante, il residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario, nello stesso termine, all'avvocato delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile, all'ordine del predetto delegato, unitamente alla consegna della quietanza rilasciata dalla banca mutuante. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare unitamente al saldo del prezzo anche l'importo delle spese di trasferimento, delle spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, nonché delle spese di vendita, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

3) L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

4) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni per le imposte sulla prima casa previa formale comunicazione scritta.

5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di: - inserzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it; - pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Mattino". La pubblicità sarà effettuata anche sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015, secondo il quale: *"quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".*

6) A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività, saranno espletate in Napoli alla via Santa Lucia n. 107. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del G.E. dott.ssa Asprone. Il nominato custode giudiziario avv. Antonio Baccari fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile. Il nominato custode giudiziario avv. Antonio Baccari si renderà disponibile, ove possibile, o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile. Maggiori informazioni presso avvocato delegato/custode giudiziario Tel.

081/2451460; Sito internet: www.astegiudiziarie.it Ai sensi dell'art. 560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016, *“gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa da custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatto tra loro”*.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento sito nel comune di **Afragola** al III Vicolo Nicola Setola n. 2, piano terra, int. 2, composto da due camere ed accessori, confinante a Nord con via Nicola Setola, a Ovest con int. 1, a Est con int. 3 e a Sud con cassa scale. L'immobile fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con un corpo scala e cortile condominiale. L'appartamento è riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli, catasto dei Fabbricati del Comune di Afragola, fg. 19, p.lla 750, sub 11, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, superficie utile mq. 45,00.

Nella vendita è compreso il diritto di parcheggiare una sola auto nel cortile comune, in ragione del reciproco diritto degli altri condomini.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Prezzo base euro 48.000,00 (quarantottomila/00)

Valide offerte inferiori al predetto prezzo di euro 48.000,00 fino ad euro 36.000,00 (trentaseimila/00). Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00). Non è possibile reperire notizie sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. L'immobile è comunque commerciabile e

trasferibile essendo la costruzione antecedente al 1967 e dunque non soggetta a vincoli di cui alla legge 765 del 1967.

In data 08.04.1976 è stata rilasciata una autorizzazione per il rifacimento dei solai ed il restauro delle strutture verticali a condizione che non venisse alterato il volume esistente. I lavori relativi a questa autorizzazione sono stati realizzati in difformità della stessa con aumento della volumetria esistente, pertanto in data 29.04.1986, prat. 07682 è stata presentata istanza di sanatoria per gli abusi. La domanda di condono non è stata ancora evasa. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato alla integrazione della pratica ed al pagamento degli oneri concessori e costi di costruzione.

Per le eventuali difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici del progetto di cui è parte l'immobile pignorato l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del DPR 380/01 e 40 L. 47/85.

Napoli, 4 febbraio 2026

Il Delegato

Avv. Antonio Baccari