

Nella procedura R.G.E. n. 1481/99, riunita alle procedure R.G.E. nn. 1619/99; 438/00 e 754/00, delegata per le operazioni di vendita al Dottor PAOLO GUIDA, Notaio in Napoli, con studio ivi alla via Bisignano n.11

ASTE
GIUDIZIARIE®
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Notaio delegato

vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. De Giacomo del 24 settembre 2002 e succ. int.

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®
che il **giorno 2 dicembre 2025**
alle ore 16:30

presso il suo studio in Napoli, alla Via Bisignano n. 11, procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. dei beni immobili descritti in calce al presente avviso, secondo le seguenti modalità e condizioni generali nonché secondo le *condizioni di vendita* previste nell'**allegato "A"** al presente avviso.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA
ASTE
GIUDIZIARIE®

1. il fascicolo con la descrizione e la situazione dei beni è consultabile presso la Cancelleria del G.E. Dott. Valerio Colandrea della V^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli, sul Portale delle Vendite Pubbliche", sito internet www.astegiudiziarie.it nonché, eventualmente, in copia presso lo studio del Notaio delegato, previa appuntamento. La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, delle relazioni di stima redatte dal Dott. Massimiliano Laneri e dal Geom. Andrea Casillo agli atti della procedura, alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto attiene alla situazione urbanistica dei beni appresso descritti;
2. gli offerenti dovranno presentare domanda, in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nell'allegato A al presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dalla Cancelleria del Tribunale e contattando lo studio del Notaio delegato (tel. 081/418181 martedì/giovedì ore 16:00/18:00), con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previa appuntamento con la custodia giudiziaria nella persona dell'Avv. Marco D'Arcangelo (tel. 081/0491814; email: marcodarca1974@gmail.com);
4. la misura dell'aumento da apportare alle offerte in sede di gara a seguito di più offerte non potrà essere inferiore a quanto indicato a margine del prezzo base d'asta di ciascun lotto;
5. le spese del trasferimento (ivi compresi gli oneri di carattere fiscale) sono a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale saranno effettuate a spese dell'acquirente, il quale potrà dispensare il notaio delegato dal relativo adempimento;
6. l'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al tempo della vendita. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

7. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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;
8. l'interessato all'acquisto potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione;
9. l'aggiudicatario, entro il termine perentorio di giorni centoventi dalla aggiudicazione definitiva, dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, unitamente ad una somma a titolo di fondo spese, nella misura indicata dal Notaio Paolo Guida, mediante distinti assegni circolari non trasferibili all'ordine del notaio delegato;
10. nel caso di immobile garantito da privilegio fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Mutuante, entro il termine di giorni centoventi dalla aggiudicazione definitiva, quella parte di prezzo che corrisponde al credito della banca, per capitale, accessori e spese, detratto l'importo della cauzione già versata; nel termine perentorio di giorni centoventi dalla stessa data, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e le somme come sopra versate all'istituto Mutuante, detratto l'acconto prezzo, dovrà essere versato, unitamente ad una somma a titolo di fondo delle spese, al notaio delegato, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato. L'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, ove ne ricorrano i presupposti (art. 41 T.U. n. 385/93);
11. l'aggiudicatario avrà facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 ed art. 46 ultimo comma D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
12. il presente avviso sarà pubblicato, a cura del notaio delegato, unitamente alla ordinanza di delega ed alla CTU (con relativi allegati) sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché, per estratto, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino".

BENI IN VENDITA

LOTTO 6: Unità immobiliare ad uso abitativo con annesso lastrico solare di copertura e box auto, facente parte del fabbricato, denominato lotto n. 6, posto nel complesso edilizio "Parco Poggio delle Rose" sito in Marano di Napoli, Via Padreterno n. 37, e precisamente:

- appartamento posto al terzo piano, interno 14, con accesso diretto dal pianerottolo della scala, composto da: ampio soggiorno con ingresso diretto, cucina, corridoio di disimpegno, tre camere da letto e due bagni, oltre a tre balconi a livello prospicienti gli spazi interni al parco;
- annesso lastrico solare di copertura, perfettamente sovrastante l'appartamento sopra descritto, avente accesso direttamente dalla scala condominiale;
- box auto posto al piano seminterrato, con accesso diretto dalla corsia di manovra condominiale, interno 16, composto da un unico ambiente ed utilizzabile per il parcheggio di auto e deposito.

L'appartamento ed il lastrico solare confinano con il pianerottolo delle scale, con unità immobiliare interno 13, con sovrastante lastrico solare di proprietà aliena, e con aree cortilizie di disimpegno tra i diversi fabbricati che compongono il complesso edilizio; il box auto confina con i box auto interni 15 e 17, con corsia di accesso e con terrapieno delle aree cortilizie del parco.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14, p.lla 534

- l'appartamento al sub 15, cat. A/2, classe 5, cons. 6 vani, R.C. euro 433,82, Via Padreterno, piano 3;
- il lastrico solare al sub 40, cat. F/5, cons. 100 mq, Via Padreterno, piano quinto (erroneamente);

- il box auto al sub 37, cat. C/6, classe 5, cons. 60 mq., R.C. euro 278,89, Via Padreterno, interno 16, piano S1.

Libero

Il fabbricato di cui sono parte i beni immobili di cui al lotto sei, è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 108 del 18 luglio 1991. Successivamente sono state realizzate opere abusive (modifica della sagoma, dei volumi e delle superfici dell'intero fabbricato) che possono essere oggetto di sanatoria.

Prezzo base (ribassato) euro 202.500,00

Offerta minima presentabile euro 152.000,00

Rilancio minimo, in caso di gara, euro 4.100,00

LOTTO 8: Locale posto al piano seminterrato, adibito a laboratorio artigianale, facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli, Via Unione Sovietica n. 38, della consistenza catastale di 446 mq.; confinante con detta via, con viale di accesso comune e con altra proprietà.

Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 8, p.lla 305 sub 15, cat. C/3, classe U, cons. 446 mq., R.C. euro 2.280,36, Via Unione Sovietica n. 38, piano S1.

Libero

L'immobile individuato dal lotto otto è stato edificato con una convenzione comunale in virtù della licenza edilizia n. 2118 del 29 dicembre 1981, e variante n. 2235 del 2 giugno 1983.

Prezzo base (ribassato) euro 160.500,00

Offerta minima presentabile euro 120.375,00

Rilancio minimo, in caso di gara, euro 3.300,00

LOTTO 9.1: Appartamento facente parte del fabbricato sito alla 5^a Traversa di Via Villa Bisignano n. 6, e precisamente posto al primo piano della scala "A", interno 3, avente accesso diretto dal pianerottolo, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale e composto da: saletta/corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile ed ampia balconata prospiciente il giardino condominiale sulla quale è stato realizzato un angolo cottura di servizio.

Il tutto confinante a Nord con scala condominiale ed unità immobiliare interno 4, ad Est con unità immobiliare della scala "B", a Sud con il cortile/giardino condominiale e ad Ovest con la V^a Traversa di Via Villa Bisignano.

Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune sez. BAR al foglio 10, p.lla 470 sub 3, z.c. 9, cat. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. euro 839,24, sc. "A", int. 3, p. 1

Occupato (ordine di liberazione in corso)

Il fabbricato, di cui è parte il lotto 9.1, è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo ed è stata presentata istanza di condono edilizio in data 19 febbraio 1987, prot. n. 604. pratica n. 522/87. Il CTU ha rilevato modifiche relative alla consistenza e disposizione planimetrica, rispetto alla edificazione originaria del fabbricato.

Prezzo base (ribassato) euro 97.500,00

Offerta minima presentabile euro 73.200,00

Rilancio minimo, in caso di gara, euro 2.000,00

LOTTO 9.2: Appartamento facente parte del fabbricato sito alla 5^a Traversa di Via Villa Bisignano n. 6, e precisamente posto al secondo piano della scala "A", interno 5, avente accesso diretto dal pianerottolo, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale e composto da: ingresso e saletta di disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile ed ampia balconata prospiciente il giardino condominiale sulla quale è stato realizzato un angolo cottura di servizio.



Il tutto confinante a Nord con scala condominiale ed unità immobiliare interno 6, ad Est con unità immobiliare della scala "B", a Sud con il cortile/giardino condominiale e ad Ovest con la V^a Traversa di Via Villa Bisignano.

Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune sez. BAR al foglio 10, p.lla 470 sub 5, z.c. 9, cat. A/2, classe 5, cons. 6,5 vani, R.C. euro 839,24, sc. "A", int. 5, p. 2

Occupato (ordine di liberazione in corso)

Il fabbricato, di cui è parte il lotto 9.2, è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo ed è stata presentata istanza di condono edilizio in data 19 febbraio 1987, prot. n. 604. pratica n. 522/87. Il CTU ha rilevato modifiche relative alla consistenza e disposizione planimetrica, rispetto alla edificazione originaria del fabbricato.

Prezzo base (ribassato) euro 98.000,00

Offerta minima presentabile euro 73.500,00

Rilancio minimo, in caso di gara, euro 2.000,00



Il NOTAIO delegato

