

TRIBUNALE di NAPOLI V SEZIONE CIVILE
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari-
Procedura esecutiva R.G.E. n. 221/2015
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania CANNAVALE
Professionista Delegato Avv. Michela Florio
QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Michela Florio del Foro di Napoli con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, nominata custode e professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 221/2015

contro

***** (debitore esecutato)

ad istanza di

***** (creditore procedente)

AVVISA

che il **giorno VENERDI' 27 del mese di GIUGNO dell'anno 2025 alle ore 18:00** e seguenti presso il proprio studio sito in Napoli (NA) alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, piano terra, int. n.1, procederà all'esame ed alla deliberazione delle offerte per la **VENDITA SENZA INCANTO** della consistenza immobiliare di seguito descritta, alle condizioni sotto riportate:

NOTIZIE RELATIVE agli IMMOBILI

LOTTO UNO: a) Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n. 64, piano terra; composto da due piccoli vani ed un bagno, tra loro comunicanti, confinante a sud ed est con corte comune (in parte coperta da tettoia) e a nord ed ovest con proprietà aliena; riportato al catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano TR, fg. 12, mappale 355, sub 3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla distribuzione, ai prospetti ed alle misure rispetto a quanto realmente in essere. Relativamente ai provvedimenti autorizzativi si registra la Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1052 del 29/02/2008 da cui si evince la non conformità rispetto allo stato dei luoghi per la ridotta altezza che la rende non abitabile h=2,29m, viene venduta come deposito (C/2) declassando quindi l'immobile da appartamento a deposito, lasciando però all'acquirente la possibilità di recuperare la detta agibilità, stante la fattibilità tecnico amministrativa. **b) Quota di ½ della proprietà del piano cantinato** e di tutte le aree scoperte antistanti e retrostanti, costituenti corti comuni del fabbricato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64; in particolare, il detto piano cantinato comprende: un locale deposito, il locale caldaia ed il piano seminterrato coperto adibito a posti auto, confinante a sud con la Via A. De Gasperi e con gli altri lati con proprietà aliena; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla distribuzione ed alle misure rispetto a quanto realmente in essere. Relativamente ai provvedimenti autorizzativi si registra la Licenza edilizia n.72 del 21/07/1976 e la Concessione in Sanatoria n.973 15/12/2005 (condono richiesto per le difformità realizzate rispetto la detta Licenza), da cui si evince la non conformità rispetto lo stato dei luoghi per quanto già indicato. Può essere sanato con la presentazione di una SCIA ex Art.37 - Ristrutturazione edilizia Art. 3 comma 1 lettera "d" DPR 380/2001.

LOTTO UNO

- Prezzo base ribassato Euro 34.722,13 (trentaquattromilasettecentoventidue/13 euro)

- Offerta minima presentabile Euro 26.041,59 (ventiseimilaquarantuno/59 euro)
pari al 75% del prezzo base di **Euro 34.722,13.**

- Aumento minimo in caso di gara Euro 700,00 (settecento/00 euro).

Prezzo base originario Euro 82.304,32 (euro ottantaduemilatrecentoquattro/32)

DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

LOTTO 1

a) Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64, piano terra, composto da due piccoli vani ed un bagno, tra loro comunicanti, confinante a sud ed est con corte comune (in parte coperta da tettoia), e a nord ed ovest con proprietà aliena.

Per accedere al bene immobile pignorato in vendita, dal cancello di ingresso dell'edificio principale, sulla Via Alcide De Gasperi, tramite una rampa carrabile, si attraversa un ampio locale destinato a parcheggio auto di pertinenza dello stesso e da qui, superando la diversa quota con dei gradini ed una porta, si percorre un sottoscala coperto, avente un'altezza di soli 177 cm, da cui si ha accesso ad un patio condominiale e dunque all'ingresso nel detto appartamento.

Il bene immobile pignorato in vendita è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, da una camera da letto, da un bagno e da un piccolo ripostiglio, presenta un unico affaccio in corrispondenza del citato patio di uso comune, quest'ultimo in parte coperto da una tettoia ed in parte a giardino, orientato ad est.

La porta di ingresso è vetrata, garantendo una buona luminosità agli ambienti, da qui si accede direttamente al soggiorno pranzo che comunica con la camera da letto servita da un bagno e da un piccolo ripostiglio.

Il solaio di copertura "lastrico solare" del bene immobile pignorato in vendita risulta attualmente essere una terrazza praticabile di esclusiva pertinenza dell'appartamento al primo piano del corpo dell'edificio principale, su cui è stato posto un pergolato.

Dati catastali: Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano TR, fg.12, mappale 355, sub 3, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5 R.C. € 161,39.

Difformità catastali: Sussistono difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale; in particolare, vi sono difformità della situazione di fatto rispetto alle planimetrie catastali - diversa distribuzione dei vani, di prospetto e differenti misure tra quelle dichiarate e le reali, come emerge dalle sovrapposizioni per il confronto dei grafici di rilievo con quelli catastali riportate in perizia estimativa.

Le difformità riscontrate riguardano differenze di sagoma di misure, di prospetto e della distribuzione interna degli ambienti.

Inoltre, per detto immobile (da 2,5 vani) non vi sarebbero le condizioni minime di abitabilità, avendo un'altezza interna pari a 2,29m.

Dotazioni condominiali: non risultano

Superficie Utile = 30,90mq

Altezza interna = 2,29m

Esposizione/Orientamento: i vani presentano un unico affaccio orientato ad est;

Stato di Manutenzione: buono;

Impianti: non risultano esserci certificati attestanti la conformità - sono da verificare;

Attestato Energetico: mancante.

Relativamente ai provvedimenti autorizzativi si registra la Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1052 del 29/02/2008, da cui si evince la non conformità rispetto lo stato dei luoghi per la ridotta altezza che lo rende non abitabile h=2,29m pertanto l'immobile viene venduto come deposito (C/2) declassando quindi l'immobile da appartamento a deposito, lasciando però all'acquirente la possibilità di recuperare la detta agibilità, stante la fattibilità tecnico amministrativa

b) Quota di 1/2 della proprietà del piano cantinato e di tutte le aree scoperte antistanti e retrostanti, costituenti corti comuni, del fabbricato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64. Il bene immobile in vendita è costituito dalla quota di 1/2 della proprietà di un locale seminterrato (ad uso sosta auto al servizio del fabbricato, con ingresso tramite rampa carrabile ed accesso all'appartamento prima descritto, comprensivo di un piccolo locale ad uso tecnico - locale caldaia), dall'androne di ingresso del fabbricato, dal vano scala al servizio degli appartamenti sugli altri livelli, e da un ambiente ad uso deposito al piano terra. In particolare, l'ambiente ad uso deposito è costituito da un disimpegno/ingresso, a cui si accede dall'androne del fabbricato e da tre ambienti tra loro separati, di cui soltanto due forniti di vani luce con grata di ferro a protezione comunicante con l'esterno. Il locale utilizzato come garage è diviso in due ambienti, il primo è quello dall'ingresso carrabile, a cui si accede dalla già citata rampa esterna, dotato di un portone metallico di tipo scorrevole, al fianco del quale, confinante con il vano scala, tramite una porta è collegato direttamente all'androne del fabbricato. Da questo primo ambiente si accede tramite un vano di passaggio di grande ampiezza, ad un secondo, a cui vani luce ne garantiscono l'aerazione. Qui vi è collocato un piccolo locale ad uso tecnico (caldaia), oltre ad essere presente una rampa di scale con n.7 gradini ed una porta al servizio del citato patio. I descritti ambienti sono parte di un fabbricato che presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, e si eleva per quattro livelli fuori terra (compreso il piano rialzato); presenta buone condizioni estetiche e manutentive, non mostrando l'apparente urgenza di opere condominiali economicamente rilevanti **Dati catastali:** Riportato nel

catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano S/1, fg.12, mappale 355, sub 2, cat. C\2, classe 1, vani 2,5 R.C. € 381,76;

Dati catastali Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Quarto al Piano S/1, fg.12, mappale 355, sub 2, cat. C\2, classe 1, vani 2,5 R.C. € 381,76;

Differmità catastali: Sussistono difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale; in particolare, vi sono difformità della situazione di fatto rispetto alle planimetrie catastali - diversa distribuzione dei vani, di prospetto e differenti misure tra quelle dichiarate e le reali, come emerge dalla sovrapposizioni per il confronto dei grafici di rilievo con quelli catastali riportate in perizia estimativa. Le difformità riscontrate riguardano differenze di sagoma di misure, di prospetto e della distribuzione interna degli ambienti

Dotazioni condominiali: non risultano;

Superficie Utile = Garage 94,86mq - loc. caldaia 3,02mq - Dep.1 28,26mq - Dep.2 6,67mq - Dep.3 6,67mq - Dis.Dep. 4,09mq;

Altezza interna = Garage 2,98m - Depositi 2,76m;

Stato di Manutenzione: buono;

Impianti: non risultano esserci certificati attestanti la conformità - sono da verificare;

Attestato Energetico: mancante.

PROVENIENZA

LOTTO 1

Sia il primo (a) che il secondo bene pignorato (b) in vendita che compongono il LOTTO 1 giungono alla disponibilità del soggetto Esecutato, per effetto di Donazione trascritta ai nn.7747/6634 in data 18/03/1982, a seguito di atto per Notaio Giuseppe Rotondano di Quarto di Marano il 11/03/1982.

REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO

LOTTO 1

Per quanto concerne il bene immobile (a) ubicato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64, piano terra esiste la Concessione in sanatoria (L.47/85) n.1052 del 29/02/2008.

Per quanto concerne il piano cantinato (b) del fabbricato in Quarto (NA) alla Via Alcide De Gasperi n.64 esiste la Licenza edilizia n.72 del 21/07/1976 (Concessione in Sanatoria n.973 15/12/2005 per le difformità sulla detta Licenza).

L'Esperto Estimatore ha acquisito i grafici del piano terra e sottostrada riportanti gli immobili in questione, nonché certificazione circa la regolarità urbanistica.

Si precisa che per il secondo immobile (b -loCALE cantinato) non vi è riscontro documentale agli atti del Comune, ma dalla pratica del primo immobile (a -appartamento) si è ricavato sia il grafico che i riferimenti dei provvedimenti autorizzativi sopra detti.

Differmità riscontrate - Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali e di rilievo, risultano esserci delle difformità in ordine alla distribuzione, ai prospetti ed alle misure rispetto a quanto realmente in essere.

Inoltre, per il primo immobile (a -appartamento da 2,5 vani) non vi sarebbero le condizioni minime di abitabilità, avendo un'altezza interna pari a 2,29m.

Quindi, pur precisando che sono possibili lavori per il recupero dell'abitabilità (ribassando l'attuale piano calpestio, o demolendo la copertura e rifacendola con altra quota -valutazioni progettuali demandate all'aggiudicatario) in questa fase si prevede il declassamento dell'immobile da appartamento a deposito.

Pertanto, si dovrà procedere ad effettuare una pratica tecnica amministrativa presso il Comune di Quarto (SCIA ex art.37) - per intervento conforme alle norme urbanistiche ma realizzato senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di una sanzione pari ad €1.000,00 - dove oltre alle variazioni sulle facciate e sulle distribuzioni interne, come detto, si dovrà richiedere il cambio di destinazione urbanistica da appartamento a deposito.

Relativamente alla normalizzazione dei documenti catastali si dovranno effettuare, per i due immobili in oggetto, due pratiche di variazione planimetrica.

STATO DI POSSESSO

Liberi e nella disponibilità dell'Esecutato, con le seguenti precisazioni: per il lotto n.1, come detto, il solaio di copertura dell'immobile 1(appartamento) è risultato probabilmente in uso al proprietario del primo piano del fabbricato (con la presenza di un pergolato ed un piccolo cancello) e l'immobile 2 (loCALE cantinato) è, come detto, d'uso comune (il cantinato è stato diviso, ma senza alcun atto di frazionamento). Le occupazioni sopra citate hanno luogo in assenza di titolo.

VINCOLI E ONERI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

Non risultano pesi ed oneri oltre quelli già richiamati nella descrizione analitica dei beni.

Non risultano procedimenti in corso che apportano spese circa la gestione degli immobili.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto da cancellare a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario:

- 1) TRASCRIZIONE del 22/05/2015 - Registro Particolare 14165 Registro Generale 17787 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5123/2015 del 04/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 2) ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 1398 Registro Generale 11539 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1731/1 del 26/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) ISCRIZIONE del 16/10/2012 - Registro Particolare 4186 Registro Generale 40369 Pubblico ufficiale: EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 924/7112 del 14/09/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene di cui sopra si rimanda alla relazione di stima e 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 ai partecipanti alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando i documenti informatici nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

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 Repubbliche Marinare, n. 432, il giorno VENERDÌ 27 del mese di GIUGNO dell'anno 2025 alle ore 18:00.**

L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà a pubblicizzare l'avviso di vendita con le forme di seguito indicate:

- a) pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche"; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
 - b) pubblicazione sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa", www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 - c) 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
 - d) pubblicazione sulla edizione domenicale del quotidiano "LA REPUBBLICA" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
 - d) 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
- 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 il sito www.astegiudiziarie.it ed il sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.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, con l'espreso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di 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 istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- Offerta -

- 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, dalle **ore 15,00** alle ore **19,00**, nei giorni da lunedì a venerdì, **entro e non oltre le ore 18:00 del giorno 26/06/2025**, presso lo studio del professionista delegato avv. Michela Florio, sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, (tel. 081.19330650 - cell. 3311713372) presso la 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 entro tre giorni dall'incanto dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, 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.

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, con l'espreso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di 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 istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

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, 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'espresa 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 o sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it in quanto visionabili 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 V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio**", 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:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- 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, salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E.;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice Siscale, 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;
- l'espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, - assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.

La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato il giorno **27/06/2025** alle **ore 18:00**, alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita. All'uopo si invita il creditore procedente, ove lo ritenga, a partecipare alle operazioni di vendita, anche al fine di manifestare l'eventuale dissenso ex art. 572 co. 3 c.p.c.

- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti -

1- 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, Sino 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 c.p.c.

2 - In caso di **PLURIME DI OFFERTE VALIDE**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta, ai Sini dell'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 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, 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: - 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. - I beni in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a Sirma del C.T.U., 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 nonché sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.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.

Saldo prezzo - Fondo spese

- Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine 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 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 V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio**", 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 creditore procedente o un creditore intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario provvederà, ex art. 41 T.U.B. nel medesimo termine di giorni 120 dalla aggiudicazione a versare il residuo prezzo al detto creditore fondiario. Il versamento, dovrà avvenire in tutto o in parte, secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il delegato alla vendita come fornitegli dalla banca mutuante e fornendo a quest'ultimo la quietanza in originale emessa dalla detta banca. Nell'ipotesi che il

saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la somma in esubero dovrà essere versata, sempre e comunque alla esecuzione mediante consegna al delegato di assegno intestato **“Tribunale di Napoli V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio”** - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato alla vendita. - La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, 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 www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli e presso lo Studio dell'avv. Michela Florio, previo appuntamento telefonico, da Sissarsi dal lunedì al venerdì dalle ore 15,00 alle 19,00 al n. tel. 081- 19330650 o a mezzo E MAIL contenente la richiesta a michelaGlorio1968@gmail.com.

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, sconosciuti 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 V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio”**, da consegnarsi al Delegato nei termini indicati. Qualora il credito vantato dal creditore precedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della nuova legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o istituto creditore la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo **nel termine di centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, consegnando al Professionista Delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante e versando, sempre nel medesimo termine l'eventuale residuo a mezzo assegno circolare, intestato a **“Tribunale di Napoli V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio”**, da consegnarsi sempre al detto Professionista Delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, 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%** del prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Napoli V sez - R.G.E. n. 221/2015- delegato avv. Michela Florio”**, da consegnarsi al Professionista Delegato.

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 della 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, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche"; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito Internet di "Aste Giudiziarie Inlinea spa", www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) per estratto sul quotidiano "LA REPUBBLICA" almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.
- e) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, tel. 081/19330650, cell. 3311713372, EMAIL: **michelaflorio1968@gmail.com** 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.

SI COMUNICA

che il **contributo di pubblicazione** del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) è di **€ 100,00 per il lotto posto in vendita ed è stato versato dal creditore precedente.**

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario, avv. Michela Florio, inviando la richiesta tramite il Portale della vendite pubbliche
Sito web: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Inoltrata la richiesta, la visita avverrà entro quindici giorni.

In proposito si avverte sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per la liberazione del bene venduto, salvo l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura quale ad esempio un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Napoli, 18 marzo 2025

La professionista delegata
Avv. Michela Florio