

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Guglielmo Manera

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 385/2016 R.G. Esec.

Delegato alla vendita e Custode giudiziario: Avv. Amedeo Di Virgilio

L'Avv. Amedeo Di Virgilio, con studio in Napoli (NA), alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio), delegato *ex art. 591 bis* del cod. proc. civ., dal Tribunale di Napoli - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

- in considerazione del provvedimento di delega del 20.03.2019, emesso in applicazione del D.L. n. 83/2015, convertito con Legge n. 132/2015;

- accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

- stante l'esito negativo dei precedenti n. 7 (SETTE) esperimenti di vendita concernenti il Lotto 2 *infra* descritto e che il Giudice, in considerazione dell'intervenuta ordinanza di revoca dell'aggiudicazione in capo al precedente aggiudicatario, emessa il 10.03.2025, comunicata dalla Cancelleria in data 11.03.2025, ha disposto, con il medesimo provvedimento:

"l'espletamento di un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni e modalità dell'ultimo incanto e con cauzione pari al 20% dell'offerta";

- atteso, che la suindicata ordinanza è stata poi confermata, in seguito all'istanza di chiarimenti del professionista delegato del 9.05.2025, con il successivo provvedimento del

20.05.2025, comunicato dalla Cancelleria in pari data;

- in adempimento di tale ultimo provvedimento giudiziale e, in ogni caso, visti i precedenti provvedimenti che qui abbiansi integralmente richiamati e trascritti e, in particolare, l'ordinanza di vendita del 22.04.2024, comunicata dalla Cancelleria il 23.04.2024, disciplinante, *inter alia*, le modalità di vendita e le forme di pubblicità;

AVVISA

che, presso il proprio studio, sito in Napoli (NA), alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio), il giorno

3 DICEMBRE 2025 alle ore 15,30

procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal Geometra Eduardo Landolfo e depositata in data 15.06.2018 al fascicolo dell'esecuzione innanzi indicato e disponibile per la consultazione sui siti *web*: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net ed in ordine alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene medesimo.

LOTTO DUE

Descrizione: magazzino deposito situato nel Comune di Napoli, Sez. Urb. Barra, al Corso Sirena n. 36, piano terra, composto da un unico ambiente, allo stato grezzo (mattoni in tufo), non avente la disponibilità di bagno, utilizzato per deposito attrezzi.

Dati catastali: il bene è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, Sez. Urb. BAR, al foglio 12, particella 336, sub. 8, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 15, rendita catastale Euro 50,66.

Confini: l'immobile confina con cortile fabbricato da due lati, con cassa scale, con proprietà aliena.

Diritti: proprietà 1/1.

Stato di Occupazione: in corso di liberazione.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto risulta quanto segue: "dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli sulla richiesta dei titoli abilitativi (vedi ALLEGATO n° 8) riguardo alle unità immobiliari site (...) e Corso Sirena n° 36, si evidenzia che non è stato reperito nessun titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune. Pertanto il raffronto dello stato dei luoghi attuale è stato eseguito mediante le planimetrie catastali originarie. Inoltre si segnala che per (...) il magazzino non sono state presentate dal 1975 alla data odierna pratiche di agibilità e non sono state presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Lo stesso dicasi per le istanze relative a pratiche edilizie DIA-SCIA-CIL nell'arco temporale: 1996 a tutt'oggi. Dalle verifiche compiute (presso l'ufficio antiabusivismo) non sono presenti ordinanze di demolizione, apposizione di sigilli". Per tutto quanto il resto si rimanda espressamente al contenuto della summenzionata perizia depositata al richiamato fascicolo dell'esecuzione.

Valore d'asta: € 2.990,04;

Offerta minima: € 2.242,53;

Rilancio minimo: € 50,00.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 del cod. proc. civ., chiunque, eccetto il debitore esecutato ovvero il soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378, 411 e 1471 del cod. civ., è ammesso a presentare offerte di acquisto; solo gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

-I-

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso l'indicato studio, dal lunedì al mercoledì, dalle ore 15.00 alle ore 18.00, in busta chiusa e munite di marca da bollo (€ 16,00). In ogni caso, a pena di inefficacia, le offerte potranno essere presentate sino alle

ore 18.00 del giorno precedente la vendita (cioè sino alle ore 18.00 del giorno 2 dicembre 2025). Sulla busta il professionista delegato, o una persona da lui designata alla ricezione, annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, del cod. proc. civ., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 del cod. proc. civ.; 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità indicate nel presente avviso, in misura non inferiore al **20%** del prezzo proposto.

-II-

L'offerta dovrà contenere:

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- Se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

- Se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente ovvero:

• se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale o dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del Giudice Tutelare,

la cui autorizzazione dovrà essere allegata in copia conforme;

• se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dal legale rappresentante munito dei necessari poteri e bisognerà indicare i relativi dati iden-

tificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione codice fiscale, partiva iva, dati anagrafici completi del legale rappresentante) ed allegare all'offerta il certificato camerale

(non visura) aggiornato e in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta (che dovrà essere

munito di valido documento di identità, da allegare in copia all'offerta); e, comunque, le previste autorizzazioni del caso;

• dall'avvocato che dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento di identità; laddove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 del cod. proc. civ.,

dovrà, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione medesima, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle of-

ferte, con l'espressa avvertenza che, in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato;

B) la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena d'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (nel senso

che sarà considerata valida l'offerta che indica un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);

D) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di vendita, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

E) l'espressa 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;

F) ai sensi dell'art. 174, disp. att., cod. proc. civ., l'offerente dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nell'ambito del Comune di Napoli, ove ha sede il Tribunale presso cui pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con l'espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

-III-

All'offerta dovrà essere allegato: a) una copia di un valido documento di identità dell'offerente (che quest'ultimo dovrà portare con sé, in originale, il giorno della vendita) e una copia del codice fiscale. Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta dovranno, altresì, essere allegati una copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge dell'offerente. Nel caso di società e/o enti dovrà essere allegato un valido certificato del Registro delle Imprese, l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, nonché copia del documento di identità di quest'ultimo. Nel caso di avvocati, la procura speciale in originale e la copia del documento dell'avvocato (si precisa che in caso di offerta di acquisto per persona da nominare, la predetta procura speciale deve essere consegnata al professionista delegato nei tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione). In caso di acquisto in nome e per conto di soggetti minori e/o incapaci, l'autorizzazione del Giudice Tutelare e/o dell'Organo preposto alla tutela, in copia conforme; b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Amedeo Di Virgilio,

quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. 385/2016

R.G. Esec." per un importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà

trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. In caso di presentazione di unica offerta valida: **a)** se

l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la medesima offerta sarà accolta; **b)** se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel

presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta stessa sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e

589 del cod. proc. civ.. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più

alta secondo le modalità che saranno determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di asse-

gnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del cod. proc. civ.; c) 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 del cod. proc. civ., il bene verrà definitivamente ag-

giudicato al miglior offerente, oppure, in caso di offerte dello stesso valore, a favore di

colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la espressa precisazione che, ai fini

dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell'ordine dei seguenti elemen-

ti: **i)** entità del prezzo offerto; **ii)** entità della cauzione prestata; **iii)** termine indicato per

il pagamento.

-IV-

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi presso lo studio del professionista

delegato sito in Napoli (NA), alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio) il giorno **3 dicem-**

bre 2025, alle ore 15,30, per assistere all'apertura delle buste ed alle deliberazioni sulle offerte, precisandosi che essendo l'offerta irrevocabile di essa si terrà conto anche in caso di mancata presenza dell'offerente.

-V-

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine perentorio ed improrogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, o nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta formulata ai sensi dell'art. 571 del cod. proc. civ.. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ferma restando l'ulteriore responsabilità dell'aggiudicatario ex artt. 587 e 177 disp. att. del cod. proc. civ.. Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Avv. Amedeo Di Virgilio, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. 385/2016 R.G. Esec."*. Inoltre, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite assegno circolare non trasferibile avente la medesima intestazione di cui sopra, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato.

-VI-

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario medesimo nell'offerta presentata a norma dell'art. 571 del

cod. proc. civ., direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

-VII-

L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, del cod. proc. civ., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

-VIII-

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni di cui all'art. 586 del cod. proc. civ., relative al bene aggiudicato, nonché la voltura catastale concernente quest'ultimo, saranno effettuate dal professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare lo stesso professionista delegato da tali adempimenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 (anche se è indicata una differente quadratura nella relazione tecnica dell'esperto stimatore e nella descrizione dell'immobile indicata nel presente avviso di vendita), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, primo comma, del cod. civ..

2) La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di

trasferimento - non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali non pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili, e/o non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura e i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità del trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

3) In ordine agli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti ed a sua esclusiva cura e spese, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni ed integrazioni, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di permesso o concessione in sanatoria.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e ad esclusive spese dell'aggiudicatario, salvo che quest'ultimo esoneri espressamente il medesimo professionista delegato da siffatti oneri.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 del cod. proc. civ.: *A)* sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"; *B)* mediante inserimento dell'ordinanza dell'11.03.2025, del successivo provvedimento giudiziale di conferma del 20.05.2025, dell'avviso di vendita del 19.07.2025 e della predetta relazione di stima del 15.06.2018 (comprensiva delle fotografie e della planimetria del bene *de quo*) sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, in uno all'originaria ordinanza di delega ex art. 591 *bis* cod. proc. civ. del Tribunale di Napoli del 20.03.2019 nonché all'ordinanza di vendita del 22.04.2024, comunicata dalla Cancelleria il 23.04.2024; *C)* mediante pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui seguenti siti Internet: "Casa.it", "Idealista.it" e "Bakeka.it".

Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere acquisite, presso il suddetto studio del Professionista delegato, nominato anche Custode giudiziario, previo appuntamento ai seguenti recapiti telefonici: 328.3415187 - 081.407869, oppure mediante *e-mail* al seguente indirizzo: avvocatoamedeodivirgilio@gmail.com.

Per la visione del summenzionato bene immobile, le relative richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale "<http://venditepubbliche.giustizia.it>".

Napoli, lì 19.07.2025

Il professionista delegato

Avv. Amedeo Di Virgilio