

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La dr.ssa Adriana Zeno, delegata, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., con ordinanza del 16 gennaio 2014 e 13 ottobre 2017 del G. E. dr. R. Peluso nonché ordinanza del 12 giugno 2019 del G.E. dr.ssa R. Stanzione, nella procedura esecutiva n. 4/2012 R.G.E.,

#### **AVVISA**

- che il giorno **ventinove (29) ottobre 2025** alle ore 11,00 e ss. presso il Tribunale Civile di Napoli, Centro Direzionale, Aula vendite giudiziarie, Torre "B" piano 20°, aula n.25, si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **BENI IN VENDITA**

#### **LOTTO II**

Locale sito in Marano di Napoli (Napoli) Via Barco, n.1, p. T composta da due ambienti per una superficie calpestabile di circa mq.113,00.

Detenuto da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

Il locale confina interamente con il giardino. Il lotto su cui insiste il fabbricato confina a nord con via Barco, a est, a sud e a ovest con viale privato.

Riportato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (Napoli), fl.4, part.IIIa 9005, sub 3, categ. C/2, cl. 1, cons. 13 mq., r.c. 37,60, Via Barco, n.1, piani T ex protocollo 574/81.

**Prezzo base Euro: 7.132,50 (settemila-centotrentadue virgola cinquanta)**

**Offerta minima (75% prezzo base): 5.350,00 (cinquemila-trecentocinquanta virgola zero zero)**

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

Dalle perizie estimative, redatte dall'arch. Claudia Signori e depositate in data 7.1.2013 e 4.4.2013, risulta che i cespiti fanno parte di un fabbricato edificato senza titolo abilitativo. Risulta presentata, in data 30.12.1987, prot. N. 3321 domanda di concessione in sanatoria.

In relazione al fabbricato e in particolare al lastrico solare risulta emessa dal Comune di Marano di Napoli in data 28.5.2007 ingiunzione n.25 di demolizione della struttura portante in sopraelevazione per una superficie di circa mq.120. Tompagnatura esterna con intonaco, tinteggiatura ed infissi esterni con persiane in ferro. In seguito ad accertamento di inottemperanza del 13.8.2008 n.20 è stata disposta l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere sopra descritte nonché l'area di sedime costituita dal lastrico solare del fabbricato sovrastante l'appartamento al primo piano, con la precisazione che l'acquisizione del lastrico assume carattere temporaneo, in quanto finalizzata unicamente all'esecuzione dei lavori di demolizione delle opere abusive.

Il provvedimento di acquisizione gratuita a favore del Comune risulta trascritto presso Napoli 2 il 7.10.2008 ai nn.53422 – 34783 (fl.4, p.lla 9005, 120 mq.).

Nel P.R.G. del Comune di Marano di Napoli il fabbricato rientra nella zona E/3 (zona omogenea agricola semplice).

Inoltre, l'esperta certifica che dal confronto fra le planimetrie redatte sulla base dei rilievi eseguiti e le planimetrie catastali si evidenzia una pressoché completa coincidenza del reale stato dei luoghi con gli elaborati catastali.

In tutti i casi, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985.

Inoltre, si dà atto che dalla certificazione notarile emerge quanto segue:

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

1) Trascrizione sequestro preventivo del 29.8.2013 ai nn.27983 – 35765 del Tribunale di Napoli del 19.7.2013 (rep. N.22232) a favore dell'Erario dello Stato, C.F. 81002990604, e contro, tra l'altro, l'esecutato, in relazione all'immobile sopra trasferito,

2) Trascrizione sequestro preventivo del 4.11.2015 ai nn.32492 – 40859 del Tribunale di Napoli Nord del 23.6.2015 (rep. N.6095) a favore dell'Erario dello Stato, C.F. 81002990604, e contro, tra l'altro, l'esecutato, in relazione all'immobile sopra trasferito

Si tratta di formalità destinate a non essere cancellate con l'emissione dei decreti di trasferimento e della esistenza di una normativa e di orientamenti giurisprudenziali che potrebbero compromettere l'opponibilità del suo acquisto (in particolare la nuova versione dell'art. 104-bis disp.att. c.p.p. - come modificato dall'art. 373, comma 1, lett. b, D Lgs. 14/2019, a decorrere dal 1 settembre 2021 - il cui comma 1-quater prevede che *<<ai casi di sequestro e confisca in casi particolari previsti dall'art. 240 bis del c.p.. o dalle altre disposizioni di legge che a questo articolo rinviano, nonché agli altri casi di sequestro e confisca di beni adottati nei procedimenti relativi ai delitti di cui all'articolo 51, comma 3-bis, del codice, si applicano le disposizioni del titolo IV del Libro I del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Si applicano inoltre le disposizioni previste dal medesimo decreto legislativo in materia di amministrazione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati e di esecuzione del sequestro. In tali casi l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata coadiuva l'autorità giudiziaria nell'amministrazione e nella custodia dei beni sequestrati, fino al provvedimento di confisca emesso dalla corte di appello e, successivamente a tale provvedimento, amministra i beni medesimi secondo le modalità previste dal citato decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Restano comunque salvi i diritti della persona offesa dal reato alle restituzioni e al risarcimento*

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

*del danno>>*; il comma 1-sexies prevede che *“le disposizioni dei commi 1-quater e 1-quinquies si applicano anche nel caso indicato dall'articolo 578 bis del codice”* e la citata disposizione prevede che *“quando è stata ordinata la confisca in casi particolari prevista dal primo comma dell'articolo 240 bis del codice penale e da altre disposizioni di legge o la confisca prevista dall'articolo 322 ter del codice penale, il giudice di appello o la corte di cassazione, nel dichiarare il reato estinto per prescrizione o per amnistia, decidono sull'impugnazione ai soli effetti della confisca, previo accertamento della responsabilità dell'imputato”*; la sentenza 39201/21 della Corte di Cassazione, che ha ritenuto che la confisca ex art. 12-bis d.lgs.74/2020 (confisca per equivalente) sia una di quelle confische richiamate dal suddetto art. 578-bis cpp (“da altre disposizioni di legge”) e, quindi, rientri nel dettato del comma 1-quater, secondo quanto prescritto dal comma 1-sexies, con la conseguenza che si applicano le disposizioni (del titolo IV del libro I) del d. lgs. 159/2011.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli il 13.2.2004, trascritto presso Napoli 2 il 3.3.2004 ai nn.9908 – 7204.

Il tutto così come pervenuto alla parte esecutata con i sopra citati titoli e come meglio precisato, descritto e valutato nelle relazioni tecniche dell'arch. Claudia Signori Valentina Serpico depositate in data 7.1.2013 e 4.4.2013, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, dal lunedì al giovedì, in busta chiusa entro il giorno **ventotto ottobre 2025** dalle h. 16,30 fino e non oltre le

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

h.19,00, **contattando il 333 7238606**, in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255, presso lo studio legale Sorrentino.

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

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge;

b) se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

c) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;

d) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio legale Sorrentino in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta;

e) in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale;

f) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base sopra indicato (cioè, il 75% del prezzo sopra determinato),

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

a pena di inefficacia dell'offerta, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, in tutti i casi, non potrà essere superiore a centoventi giorni;

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

i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione della procedura (N. 4/2012 RGE) che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi l'offerta sarà dichiarata inefficace.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

5) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

6) L'offerta di acquisto e la presentazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate.

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

In tal caso il versamento della cauzione 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 giorni novanta (gg. 90).

In tutti i casi, l'offerente deve comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art.571 c.p.c. con regolarizzazione dell'imposta di bollo all'atto delle aperture delle buste ed esame delle offerte.

7) La presentazione della cauzione è consentita anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima vista rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione deve essere rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

8) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza dei soli offerenti.

9) - Se risulta presentata una sola offerta, ex art.572 c.p.c, e la stessa è pari o superiore al prezzo base sopra determinato sarà senz'altro accolta.

- Se il prezzo offerto risulta inferiore rispetto al prezzo base sopra determinato in misura non superiore a un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

- Se risultano presentate istanze di assegnazione, ex art.588 c.p.c., e il prezzo indicato nella migliore offerta o offerta presentata per prima o il prezzo risultante

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

in seguito a gara, ex art.581 c.p.c., sia inferiore al prezzo base sopra determinato, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione ex art.590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

- Se risultano presentate più offerte, ex art. 573 c.p.c., il professionista delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale si svolgerà la predetta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa).

10) L'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. per l'incanto.

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

11) Le parti e i creditori iscritti sono invitati ad essere presenti, alla sopra citata udienza di apertura buste, al fine di esprimere il proprio parere (non vincolante) in merito alle offerte pervenute.

12) Il creditore, rimasto assegnatario a favore di un terzo, entro cinque giorni dall'assegnazione o dalla comunicazione, deve dichiarare, in Cancelleria, tramite deposito telematico, nonché presso lo studio del professionista delegato, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

a favore del creditore. In ogni caso, tutti gli obblighi derivanti dall'assegnazione restano esclusivamente a carico del creditore.

13) L'offerta, salvo che sia ordinata la vendita con l'incanto ovvero prima che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia accolta, è irrevocabile.

14) In caso di vendita in più lotti, i creditori, ai sensi dell'art.504 c.p.c., devono trasmettere, entro e non oltre l'udienza di apertura buste, la precisazione dei loro rispettivi crediti per sorta capitale, interessi convenzionali e/o legali nonché spese legali.

15) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento.

16) L'immobile in oggetto sono gravati 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 fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato di natura fondiaria (art.41 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n.385), nel termine di centoventi giorni 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.) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dalla banca mutuante.

17) Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla predetta Banca, il residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura, con assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato con l'indicazione

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

della procedura (n. 4/2012 RGE) nel medesimo termine di centoventi giorni 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.) unitamente alla quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.

18) In tutti i casi l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) che saranno determinate dal medesimo professionista.

19) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

20) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

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

22) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "Il Mattino" di Napoli nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il cui costo sarà pagato direttamente dal creditore

DOTT. ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n. 8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

[dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com)

[adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it)

precedente ai rispettivi concessionari (Piemme S.p.a. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.)

23) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita.

La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario;

24) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno nell'aula designata per le vendite giudiziarie della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli (Centro Direzionale), Torre "B", p.21° aula n.24, sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio legale Sorrentino, in Napoli, Via Ponti Rossi, n.255 ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.19,00 (tel. - 333 7238606 e-mail [dott.adriana.zeno@gmail.com](mailto:dott.adriana.zeno@gmail.com) pec: [adrianazeno@pec.it](mailto:adrianazeno@pec.it))

Napoli, 15 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dr.ssa. Adriana Zeno