

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Michela Rega (C.F. RGEMHL71H58H931X pec:
studio.rega@legalmail.it), custode giudiziario, delegata alla vendita ex art.

591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Auria Federica, per le

operazione di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare

R.G. es. 412/2018; Visto il provvedimento di delega alla vendita del

24.11.2020 e il provvedimento del 20.03.2025

AVVISA

che presso il proprio studio, sito in Nola (NA) alla Via G. Fonseca n. 100,

davanti al sottoscritto professionista delegato, il giorno

10.07.2025 ore 18:00

si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO - mediante deliberazione sulle offerte

ed eventuale gara tra gli offerenti presenti - della consistenza immobiliare

di seguito descritta ed alle condizioni sotto riportate

BENI IN VENDITA

Lotto Unico

Descrizione degli immobili - stato di uso e manutenzione

Diritto di piena proprietà dell'immobile ubicato in Napoli (NA), quartiere San

Giovanni a Teduccio alla Via detta Innominata 9b posto al 2° piano.

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di

un fabbricato confinante con la pubblica Via (Via detta Innominata), con

cortile interno e con la cassa scala, composto da 14,5 vani catastali di circa

mq 186 oltre un terrazzo di circa mq 30 e 2 balconi di circa mq 9. Il fabbricato è privo di ascensore e si articola in una unica scala con accesso unico esterno. E' sito in una zona periferica (quartiere San Giovanni a Teduccio) ma a circa 1 Km dal Corso San Giovanni. L'appartamento si sviluppa per una superficie utile interna di circa mq 186,00 con altezza interna di circa m. 2,90. Un lungo corridoio conduce a diversi ambienti: tre ampie camere da letto con annesso armadio, due stanze pluriuso, un'ampia cucina/salone, due grandi bagni oltre ad un ampio terrazzo a livello con parapetto in muratura e due balconi laterali.

La consistenza immobiliare è meglio descritta e valutata nell'elaborato del perito estimatore, Ing. Francesco Scognamiglio, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, compreso tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dati catastali

L'unità immobiliare è individuata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli alla Sezione: SGO - Foglio 2 - p.lla 158 - sub 12 - cat. A/2 - classe 5 - consistenza: vani 14,5 - Superficie catastale: mq 422 con rendita catastale Euro 2.021,93.

Situazione e Regolarità Urbanistica

Dalla perizia estimativa, redatta dall'Ingegnere Francesco Scognamiglio, si evince che non tutti i dati censuari corrispondono a quanto riscontrato in loco, infatti trattasi di immobile di circa mq 186 oltre terrazzo e balconi e non di mq 422, come erroneamente riportato in visura. La planimetria catastale

non è conforme allo stato dei luoghi. L'immobile in oggetto fa parte integrante di uno stabile la cui realizzazione risale ad epoca remota e prima del 1942 e pertanto non è assoggettabile ad obbligo di Licenza Edilizia. L'immobile è stato edificato in parte antecedentemente al 1942 ed in parte in virtù di disposizione dirigenziale n. 29653 rilasciata dal Comune di Napoli in data 11.10.2011 a seguito di domanda di condono prot. N. 115876 del 04.04.1986. Le opere abusive sono quelle risultanti dalla domanda allegata per un volume di 795,34 mc ed una superficie di 221,70 mq e precisamente trattasi di realizzazione di strutture in cemento armato in ampliamento di quelle esistenti, in particolare: al primo piano sono stati costruiti corpi di fabbrica per mq 12 ed al secondo piano (ove trovasi l'immobile in oggetto) corpi di fabbrica per mq 209,10 per una superficie complessiva di mq 221,70. Il corpo di fabbrica del secondo piano ricopre quasi l'intera superficie dell'edificio ad eccezione della cassa scale il tutto come da documentazione rilasciata dal Comune di Napoli. Per le opere abusive la diversa distribuzione interna è sanabile mediante CILA in Sanatoria. La CILA dovrebbe riguardare la trasformazione tra la planimetria progressa (che coincide con la planimetria di cui all'istanza di condono), la planimetria catastale attuale e l'attuale stato dei luoghi. Per l'immobile in oggetto non è presente dichiarazione di agibilità ma certificato di idoneità statica. Il tutto come meglio descritto e valutato nell'elaborato del perito estimatore, Ing. Francesco Scognamiglio, allegato al fascicolo dell'esecuzione, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Provenienza e Confini

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto per Notar Orsi del 13 aprile 2012 rep. n. 107236.

L'immobile confina con la Via pubblica (Via detta Innominata), con cortile interno e con la cassa scala.

Spese di gestione ed oneri condominiali

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

L'immobile attualmente è occupato da un nucleo familiare *sine titulo*.

MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI

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.** La richiesta dovrà essere inoltrata esclusivamente al custode che provvederà alla visita entro quindici giorni dalla richiesta.

VALORE D'ASTA/PREZZO BASE: € 53.820,00;

OFFERTA MINIMA: € 40.365,00 (corrispondente al 75% del valore d'asta);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, nonché la successiva eventuale gara dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato.

Le offerte di acquisto devono essere depositate a pena di inefficacia, entro le ore 18:00 del giorno precedente la

vendita, presso l'indicato studio del professionista delegato sito in Nola (NA), alla Via Giuseppe Fonseca n. 100. Lo studio

della scrivente è comunque aperto al pubblico dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle 16:00 alle 19:00.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto, sono ammessi a formulare offerta di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma.

L'offerta irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo dell'importo vigente e depositata in busta chiusa anonima, dovrà contenere:

A) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- **a1)** nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente, allegando eventualmente estratto di matrimonio o certificato di stato libero;

- **a2)** se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- **a3)** se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede,

partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve 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 nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- **a4)** in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

B) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

C) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta si riferisce;

D) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

E) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e degli oneri diritti e spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni centoventi dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;

F) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo

(fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia di assicuratrice),
con la relativa documentazione asseverativa;

G) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa degli allegati e della relazione notarile/certificazione ipocatastale e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

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

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine di "**avv. Michela Rega quale prof. del. es. imm. n. 412/2018**" da includere nella busta, con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente che dovrà portare con se in originale all'udienza di vendita (in casi di comunione dei beni, la fotocopia del documento d'identità del coniuge).

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della

busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del professionista delegato; la data della vendita.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita, sopra indicata, alla presenza degli offerenti ove presenti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara; in ogni caso l'offerta è irrevocabile e la stessa sarà tenuta in considerazione anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se risulta presentata una sola offerta e la stessa è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad 1/4, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista

delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c. salvo la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'esecuzione.

Se invece non vi sono domande di assegnazione o se il professionista delegato decide di non accoglierle egli, ove non venga disposta l'amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore rispetto della metà rispetto al valore determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di 1/4.

Se, ai sensi del 4 comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c..

Se vi sono più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - il professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta

stessa.

La gara dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia.

In caso di gara tra gli offerenti, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Saranno ritenute inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto; le offerte che prevedono un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiori a 120 giorni.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro i termini di legge, fatto salvo il finale potere autorizzativo dell'Ente, mentre per quelle insanabili l'aggiudicatario sarà tenuto al ripristino dello stato dei luoghi sempre a sua cura e spese. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed quello precedente.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine perentorio e non prorogabile 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., a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. *Michela Rega quale prof. del. es. imm. n. 412/2018*". In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra e nel detto termine, mediante accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c., le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. L'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo-prezzo eventualmente eseguito con accredito in c/c.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le facoltà di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre la restante somma dovrà essere versata al delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e le somme versate saranno acquisite e trattenute a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

L'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire oneri tributari, le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata a titolo forfettario nella misura del 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e le spese di vendita, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "**avv. Michela Rega prof. del. spese es. imm. n. 412/2018**".

Nell'ipotesi che il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) cederanno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuta a versarla nel termine di legge.

Anche le eventuali spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione

emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma 4, c.p.c.).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 giorni prima del termine per la

presentazione delle offerte; b) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino", una sola volta in giorno festivo, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) per intero, sul sito internet di "Aste Giudiziarie in linea S.p.A.", unitamente alla all'ordinanza di delega, alla relazione di stima e agli allegati fotografici e planimetrici, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, Avv. Michela Rega, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Nola (NA) alla Via Giuseppe Fonseca n. 100 oppure all'utenza telefonica n. 081.8231288, ovvero pec studio.rega@legalmail.it.

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

Nola, li 26.03.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Michela Rega