

**TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA****ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 873/2018 V[^] Sezione Civile Trib. Napoli
Giudice dell'Esecuzione dott. Montefusco

L'Avv. Camilla Perone Pacifico, con studio in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

- viste le ordinanze di delega,
- visto il provvedimento del 18/09/2025;

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che:

1. il giorno **16/12/2025 ore 16,30**, presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2. l'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3. l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;

4. l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, entro **il giorno 15/12/2025 alle ore 13.00**. 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 la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e 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. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

5. l'offerta deve contenere:

-le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta;
- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore al 20% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, assegno circolare N.T. intestato a **"TRIB NA PROC. ESEC. RGE 873/2018"** per l'importo pari alla **cauzione (20% del prezzo offerto)**. Si avverte che:

- detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;
- in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

8. 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, l'offerta sarà senz'altro accolta;
- b). se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino 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 cpc;

09. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo 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) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo già indicato in euro 1.000,00.

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 d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc;
- 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 cpc, 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.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore 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 d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

10.L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

11.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

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

13.L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

14.L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà - se del caso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

15. Quanto al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare lo stesso, nel termine perentorio di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), mediante assegno circolare assegno circolare N.T. intestato a "**Trib. Napoli Proc. Esec. RGE n. 873/2018**". In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.;

16.In tutti i casi, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Trib. Napoli Proc. Esec. RGE n. 873/2018**" che verrà depositato su un libretto vincolato all'ordine del predetto professionista, presso la citata Agenzia n.39 del San Paolo Banco di Napoli Spa;

17.Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato - entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso l'Agenzia n.39 del San Paolo Banco

di Napoli spa (sita al Centro Direzionale di Napoli, Nuovo Palazzo di Giustizia);

18. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando – all'esito – contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme.

19. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario; l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

20. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc.

LOTTO 3

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

PREZZO BASE 30.123,00 EURO OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 22.593,00

Lotto in Quarto (NA) via G. Nicotera snc composto da terreni agricoli e precisamente:

BENE 1: terreno agricolo incolto recintato, unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq; il cespite, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.104 mq;

BENE 2: terreno agricolo incolto recintato, unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq; il cespite, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.140 mq;

DATI CATASTALI

BENE 1: riportato nel CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 896, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59;

BENE 2: riportato nel CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 897, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59;

CONFINI

BENE 1: confinante a nord con via Nicotera, a ovest con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 e a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 706, salvo altri

BENE 2: confinante a nord con via Nicotera, a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 e a ovest con area urbana censita al NCEU del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 1039, salvo altri.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Vittorio Merito, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura 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 e non può essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili, o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto stimatore ha accertato che:

-i beni in vendita, secondo quanto certificato dal Comune di Quarto nel C.D.U. prot. n. 13263 del 01.04.2021, e secondo il vigente P.R.G., ricadono in zona classificata: *"Ea- zona agricola semplice"*;

L'intero territorio comunale è classificato con grado di sismicità S9 (Deliberazione della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07.11.2002 – Burc. n.56 del 18.11.2002)."

-il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Quarto, con nota del 08/04/2021 prot. n. 13899, ha certificato quanto segue:

"In seguito alla richiesta inerente all'oggetto, acquisita al prot. gen. N. 10087 del 09.03.2021 a firma dell'arch. Vittorio Merito – l'ufficio scrivente ha provveduto a consultare l'archivio informatico dell'ente ed a visionare i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando cheomissis..... Nei registri dell'ufficio competente non sono stati rilevati atti sanzionatori a carico dei nominativi forniti. Non sono state riscontrate pratiche di agibilità e/o abitabilità. Si consegna, unitamente alla presente il certificato di destinazione urbanistica con esistenza vincoli prot. 13263/2021"

-il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Vittorio Merito, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al debitore giusta atto di divisione del 05/12/2001, del notaio Raffaele Caravaglios, trascritto in data 19/12/2001 ai nn. 46537/34444.

STATO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono nella detenzione del debitore.

NOTIZIE

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. 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) per pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- b) per estratto, sul quotidiano **“Corriere del Mezzogiorno”**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv. Camilla Perone Pacifico (Tel. 081/18858628 peronepacifico@libero.it).

Il professionista delegato