

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 911/11

G.E. dott.ssa Martano

Il sottoscritto avvocato Michele Lopiano, del Foro di Napoli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Rosaria Giugliano (della XIV sezione civile del Tribunale di Napoli), con ordinanza del 05.03.18, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2025** alle ore 15,30, con il prosieguo, in Napoli alla Via San Pasquale n. 55, presso lo studio del professionista delegato, procederà all'esame delle offerte pervenute per la **vendita senza incanto** degli immobili siti in Mugnano di Napoli (NA) alla via G. Romita n.8, di seguito descritti.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte presentate secondo le prescrizioni di seguito indicate:

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al 4 novembre 2025 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18.00 in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla Via San Pasquale n. 55 presso lo studio del professionista delegato.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento. 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 fissata per l'esame delle offerte.	
	2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte	
	personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura	
	speciale che per persona da nominare.	
	L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso lo	
	studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina nei 3 giorni	
	dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale	
	notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.	
	Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori	
	previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.	
	Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede,	
	la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale,	
	nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere	
	allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati	
	relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.	
	3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo	
	comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice	
	fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei	
	coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di	
	riconoscimento dell'offerente.	
	Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere	
	indicati anche i dati anagrafici del coniuge.	
	L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi	

dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (salva eventuale previsione di rateizzazione). Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il professionista delegato a 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 istanze di assegnazione.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile all'ordine di "avv. Michele Lopiano Esecuzione immobiliare Tribunale Napoli R.E. 911/11" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 15,30 con il prosieguo.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a

partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della 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 del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

In presenza di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell' avviso di vendita, il delegato non darà luogo alla vendita e procederà alla assegnazione. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima.

2) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo della vendita entro il termine perentorio 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 nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571

cpc.) a mezzo assegno circolare non trasferibile da consegnare al professionista delegato. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare unitamente al saldo prezzo anche l'importo delle spese di trasferimento e di quelle necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anche

	successive alla trascrizione del pignoramento, nonché l'importo delle spese di vendita, mediante assegni circolari non trasferibili.	
	3) L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.	
	4) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni per le imposte sulla prima casa previa formale comunicazione scritta.	
	5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di:	
	- inserzione almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;	
	- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di un estratto del presente avviso sull'edizione	
	domenicale del quotidiano "Il Mattino";	
	- pubblicazione dell'avviso sul Portale delle vendite pubbliche.	
	6) A norma dell'art.591 bis c.p.c. tutte le attività, saranno espletate in Napoli alla via San Pasquale n. 55.	
	Il nominato custode giudiziario avv. Michele Lopiano fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.	
	Maggiori informazioni presso avvocato delegato/custode giudiziario Tel. 081/2404515. Sito internet: www.astegiudiziarie.it	

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

Appartamento sito nel comune di **Mugnano di Napoli** (NA) alla via G.

Romita n. 8 (già via Mercato – trav. Caianello n.8), ubicato al 2° piano int. 7.

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone e veranda.

Superficie netta calpestabile mq. 107,5 oltre balconi di mq. 42 e veranda di

mq. 2

L'appartamento è riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli, catasto dei

Fabbricati – Comune di Mugnano di Napoli al fg. 5, p.lla 661, **sub. 7**, cat.

A/2, cl. 3, vani 6 rendita catastale euro 511,29. Via Niccolò Macchiavelli n. 8

piano 2.

Il lotto in vendita è conforme ai grafici di condono ad eccezione di lievi

modifiche di tramezzature che possono essere regolarizzate.

Immobile occupato dall'esecutato.

Prezzo base euro 69.927,00 (sessantanovemilanovecentoventisette/00)

Valide offerte inferiori fino ad euro 52.446,00

(cinquantaduemilaquattrocentoquarantasei/00).

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 3.000,00

(tremila/00).

LOTTO 4

Appartamento sito nel comune di **Mugnano di Napoli** (NA) alla via G.

Romita n. 8 (già via Mercato – trav. Caianello n.8), ubicato al piano terra int.

2. L'immobile è composto da soggiorno - cucina, una camera, bagno,

balcone.

	Superficie netta calpestabile mq. 61 oltre balcone di mq. 7	
	L'appartamento è riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli, catasto dei	
	Fabbricati – Comune di Mugnano di Napoli al fg. 5, p.lla 661, sub.12 (ex sub	
	3), cat. A/2, cl. 3, vani 2,5 rendita catastale euro 213,04. Via G. Romita n. 8	
	int. 2 piano T.	
	Difformità rispetto ai grafici di condono allegati alla concessione edilizia in	
	sanatoria per cambio di destinazione d'uso, ampliamento consistente nella	
	realizzazione di un balcone a quota del cortile esterno, diversa distribuzione	
	degli spazi interni. Il CTU attesta che le predette difformità possono essere	
	regolarizzate.	
	Immobile occupato dall'esecutato.	
	Prezzo base euro 32.591,00 (trentaduemilacinquecentonovantuno/00)	
	Valide offerte inferiori fino ad euro 24.444/00	
	(ventiquattromilaquattrocentoquarantaquattro/00).	
	Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 2.000,00	
	(duemila/00).	
	LOTTO 5	
	Appartamento sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA) alla via G.	
	Romita n. 8 (già via Mercato – trav. Caianello n.8), ubicato al piano terra int.	
	3. L'immobile ha un accesso secondario da via N. Macchiavelli che consente	
	l'ingresso all'area scoperta di uso esclusivo ed è composto da soggiorno,	
	cucina, due camere, bagno.	
	Superficie netta calpestabile mq. 96,50 oltre area scoperta di mq.97	
	L'appartamento è riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli, catasto dei	
	Fabbricati – Comune di Mugnano di Napoli al fg. 5, p.lla 661, sub.15 (ex sub	

	2), cat. A/2, cl. 3, vani 5 rendita catastale euro 426,08. Via G. Romita n. 8 int.	
	3 piano T.	
	Difformità rispetto ai grafici di condono allegati alla concessione edilizia in	
	sanatoria per cambio di destinazione d'uso, ampliamento consistente	
	nell'annessione di una porzione del cortile esterno, diversa distribuzione	
	degli spazi interni. Il CTU attesta che le predette difformità possono essere	
	regolarizzate.	
	Immobile occupato dall'esecutato.	
	Prezzo base euro 114.187,50 (centoquattordicimilacentottantasette/50).	
	Valide offerte inferiori fino ad euro 85.641,00	
	(ottantacinquemilaseicentoquarantuno/00).	
	Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 3.000,00	
	(tremila/00).	

	Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate si sviluppa	
	su quattro piani fuori terra e confina a nord con via G. Romita (già Traversa	
	Caianello), a est con via Macchiavelli, a sud con proprietà altrui (p.lla 1471),	
	a ovest con proprietà altrui (p.lla 624).	
	L'edificio è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 58/72 del	
	31.01.1973 e relativo progetto approvato per la "costruzione di un fabbricato	
	a piano rialzato per civili abitazioni". In difformità alla licenza edilizia sono	
	stati realizzati altri tre piani; per tali opere è stata presentata domanda di	
	condono ex L. 47/85 prot. 5843 del 26.04.1986 ed è stata rilasciata	
	concessione edilizia in sanatoria n. 811.	
	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita	



dell'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato (atto per

Notaio Del Balzo del 11.04.1969 rep. 1145/735).

Napoli, 28.07.2025

Il Delegato

avv. Michele Lopiano

