

**Studio Legale**

**Troisi Avecone**

Via Andrea d'Isernia, 45

80122 – Napoli

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 925/2017**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Ciccarelli

Professionista delegato Avv. Marco Avecone

Custode giudiziario Avv. Marco Avecone

Il sottoscritto Avv. Marco Avecone con studio in Napoli, alla Via Andrea d'Isernia n. 45

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Ciccarelli, in data 12.02.2020 con la quale è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 925/2017 nonché il provvedimento reso dal G.E. in data 30/11/2023 con il quale è stato autorizzato l'esperimento del presente tentativo di vendita

**AVVISA**

che il giorno **29.11.2024** alle ore 10:00 presso il suo studio sita in Napoli alla Via Andrea d'Isernia n. 45, si svolgerà la vendita senza incanto del seguente bene immobile:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

- Piena ed intera proprietà, abitazione in villa sito in Ercolano (NA) al Via Vesuvio n. 69, contraddistinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 268, cat. A/8, cl. U, vani 20,5, r.c. 4.023,20, piano S1-T-1.

L'immobile è composto da piano seminterrato, due piani fuori terra e un piccolo attico a livello dei lastrici solai. L'immobile è circondato da ampio giardino due terrazzamenti degradanti, di cui uno con piscina, il tutto costituenti pertinenze esclusive dell'immobile.

L'immobile sorge all'interno di un lotto confinante a nord con la particella 174 e parte della 285, a est con parte delle particelle 285 e 286 e a sud con le particelle 4, 148 e parte della 286 ed a ovest con Via Vesuvio.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale ed in particolare la rappresentazione del piano attico è incompleta e vi sono delle piccole difformità da correggere. Inoltre, il giardino ed il viale di accesso non sono stati accatastrati, il tutto

## Studio Legale

### Troisi Avecone

Via Andrea d'Isernia, 45

80122 – Napoli

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

come meglio evidenziato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Amodio, alla quale si rinvia anche per tutte le ulteriori informazioni relative all'immobile.

L'immobile risulta edificato in parte (cfr. perizia di stima c.d. corpo "A") con L.E. n. 62/1974 prot. 9958 rilasciata in data 29.04.1974. *"È desumibile che tale corpo di fabbrica (A) sia legittimo in forza della sanzione pecuniaria inflitta per lavori in difformità al progetto approvato e della sentenza del TAR Campania che ha annullato il decreto di demolizione del Ministero dei BB.AA."* Si precisa che non risulta rilasciata licenza di abitabilità relativa alla L.E. n. 62/1974 prot. 9958.

Quanto al resto del cespite, si precisa che il corpo di fabbrica "B" (cfr. perizia di stima) ed il corpo di fabbrica "C" (cfr. perizia di stima) *"risultano realizzati senza alcun titolo autorizzativo, in aderenza al corpo A"*. Per tali corpi di fabbrica è stata presentata istanza di condono edilizio che, alla data di redazione della perizia di stima, risultava ancora in itinere e pertanto a tale data non risulta rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria per i corpi di fabbrica "B" e "C".

L'immobile ricade in un'area soggetta ai seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/04;

Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani;

Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;

Piano del Parco Nazionale del Vesuvio;

Zona a rischio Vulcanico dell'area – Zona Rossa.

L'immobile risulta pervenuto al debitore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza del progetto di scissione parziale per atto per Notar Domenico Di Liegro del 17.09.2015 rep. 1945 racc. 1339 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 24.09.2015 ai nn. 34687/27561.

L'immobile allo stato risulta libero.

**Prezzo base ribassato € 149.501,95.**

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che lo scrivente potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base). Con la precisazione che se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, 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 ex art. 588 c.p.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

## **Studio Legale**

### **Troisi Avecone**

Via Andrea d'Isernia, 45

80122 – Napoli

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, ne potrà essere revocata, 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 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 del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione dell'immobile, ove occupato, sarà effettuata a cura del custode, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Le offerte di acquisto, dovranno essere depositate in busta chiusa in bollo, presso lo studio del professionista delegato dalle ore 10.00 alle ore 13.00, tutti i giorni lavorativi e sino al giorno che precede la vendita. Le offerte devono essere contenute in busta chiusa, sulla quale il ricevente indicherà le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

- L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), nonché il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore di oltre ¼ al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

d) Il termine di versamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

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) all'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità dell'offerente, assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare intestato a "Avv. Marco Avecone quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare



## Studio Legale

### Troisi Avecone

Via Andrea d'Isernia, 45

80122 – Napoli

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza che verrà versato su un libretto bancario/ c/c vincolato all'ordine del professionista delegato.

- Se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

- L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante (ovvero al cessionario del credito) nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa, consegnando al professionista delegato la quietanza messa dalla banca mutuante. Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi il versamento diretto al creditore fondiario avverrà nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c. e la restante parte verrà versata al professionista delegato.

- Si precisa che l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà altresì versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.

- **Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura, (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario). Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

### PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita unitamente ai seguenti documenti: ordinanza di vendita, planimetria dell'immobile (se presente in perizia), fotografie dell'immobile, indicazione dei siti internet ove reperire le informazioni per partecipare alla vendita;

b) Pubblicazione di un avviso d'asta, sul quotidiano "La Repubblica" almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;

**Studio Legale**

**Troisi Avecone**

Via Andrea d'Isernia, 45

80122 – Napoli

Tel. 0812461007 - 081660736

studiolegaletroisiavecone@gmail.com

c) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet Aste Giudiziarie Inlinea spa almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;

Gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. su richiesta del professionista delegato da effettuarsi almeno 70 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte.

- Si precisa che i soggetti interessati al cespite pignorato hanno diritto ad esaminare il bene immobile, limitatamente al piano terra e alle aree scoperte, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche.

Avv. Marco Avecone