

STUDIO LEGALE
Avv. Giuseppe Mottola
Via degli Olmi n. 24
81038 Trentola Ducenta (CE)
Tel./fax 081 19317910 / 081 0107290
Cellulare:3387276650
giuseppemottola@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
- AVVISO DI VENDITA -

Il Professionista delegato **avv. Giuseppe Mottola**, con studio in Trentola Ducenta (CE), alla Via Degli Olmi n. 22, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Napoli;

- vista la delega del Giudice dott.ssa Paola Odorino del 22 settembre 2022 e successiva integrazione.

- letti gli atti della procedura oggetto del procedimento contenzioso R.G.A.C. 2068/2015, giudizio di divisione incardinato presso la prima sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord con la trascrizione della domanda giudiziale di divisione il 28.12.2023 ai n.ri 48702/38588.

- avvisa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del complesso immobiliare nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte;

AVVISA CHE IL GIORNO
04 Giugno 2025 alle ore 15:00 e seguenti
SIPROCEDERA'

A L L A

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé nel proprio studio, ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla via degli Olmi 24, degli immobili ed al prezzo in calce descritti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **esclusivamente il giorno (03 Giugno 2025)**

precedente la data della vendita dalle ore 10:00 alle ore 12:00. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta su questa busta esterna.**

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile**

a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore **a 120 giorni dall'aggiudicazione;**

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Giuseppe Mottola quale Professionista Delegato nel procedimento n. 2068 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R.G.A.C.) dell'anno 2015"** per

un importo pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta;**

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- **a gara ex art. 573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto

dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

In caso di gara tra gli offerenti **il rilancio minimo è fissato nella misura di Euro 1.000,00 (Euro mille/00) del prezzo di partenza.**

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare presso lo studio del professionista** delegato entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti **assegni circolari non trasferibili intestati a "Avv**

Giuseppe Mottola quale Professionista Delegato nel procedimento n. 2068 del Ruolo Generale Affari Contenziosi (R.G.A.C.) dell'anno 2015". In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

P R E C I S A Z I O N I

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese 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 sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul “Portale delle Vendite Pubbliche”, ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;

2. Pubblicazione dell'avviso per estratto **sul quotidiano: “IL MATTINO” edizione locale,** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in un giorno festivo;

3. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul sito web del Tribunale di Napoli Nord (<http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it>) e sul sito web www.astegiudiziarie.it almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

4. Distribuzione di n. 100 volantini/missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, inoltre, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **avv. Giuseppe Mottola**, (tel. 08119317910 – 3387276650), in un periodo di tempo che va da 45 a 5 giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta dovrà essere inoltrata esclusivamente mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP); la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Orta di Atella – CE, via Armando Diaz n.63, posto al piano terra, con accesso dall'area

cortilizia ad uso comune, di superficie interna netta pari a circa 54 mq, realizzato con struttura in muratura portante.

CONFINI:

L'Immobile confina ad Ovest con area cortilizia comune e sui restanti tre lati con proprietà aliena, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al **Foglio 10, p.lla 454, sub.30**, A/4, R.C.70,24;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

L'esperto stimatore riferisce che:

A seguito delle necessarie indagini presso i Pubblici Uffici competenti (U.T.C. del Comune di Orta di Atella), ha accertato come non siano mai stati prodotti Titoli Autorizzativi correlati all'immobile in oggetto. Trattasi di bene costruito anteriormente alla data del 1° Settembre 1967, per i quali come è noto non era previsto l'obbligo, ai fini della costruzione di immobili, di dover depositare Titolo Abilitativo nonché tavole di progetto.

Ciò premesso, le difformità riguardanti l'immobile in oggetto sono relative alla planimetria catastale, redatta e depositata il 28/12/1994 da tecnico abilitato ai fini della stipula delle parti dell'atto di acquisto dell'immobile. Pertanto, l'immobile può essere ritenuto a tutti gli effetti COMMERCIABILE, in quanto le difformità riguardano esclusivamente gli ambienti interni, laddove invece non si riscontra alcun mutamento della volumetria e neppure della configurazione dei prospetti.

L'immobile può essere regolarmente ripristinato dal punto di vista Urbanistico-Catastale mediante la predisposizione, da parte di tecnico abilitato, di pratica edilizia consistente in S.C.I.A. in Sanatoria per diversa distributiva interna (applicazione art. 9 bis DPR 380/01) volta a sanare gli abusi.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

SERVITÙ E PERTINENZE:

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 36.394,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 27.295,87

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano eventuali creditori che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) e che **in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Aversa, 02.02.2025

Il Professionista Delegato