

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE**

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA R.G.E. N. 283/2021

Promossa da: Fall.

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Buffardo

Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario:

Avv. Claudio PALMA

Avviso di vendita immobiliare senza incanto del 8 luglio 2026

(artt. 570 e ss. c.p.c.)

il professionista delegato alla vendita

Avv. Claudio Palma, con studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio, 4 Is.G/8

Centro Direzionale – tel: 081/7877455, fax: 081/0112313,

p.e.c.: claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it; e-mail:

claudiopalma19@gmail.com

VISTA

- l'Ordinanza del 17.07.2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Buffardo, lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita;
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare promossa dall'istante "Fallimento" contro *Omissis* (d.lgs 196/03);
- letti gli art. 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.
- lette le disposizioni del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015 e le Istruzioni Generali ai custodi e professionisti delegati disposte dal Tribunale di Napoli Nord, terza sezione civile, a seguito dell'entrata in vigore della suindicata normativa;

AVVISA

Che il **giorno 8 luglio 2026 alle ore 16:30**, presso il suo studio sito in Napoli alla Via Giovanni Porzio, 4 Isola G/8 Centro Direzionale, si terrà nell'ambito

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

2 -

della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato, di seguito descritto ed alle condizioni riportate, con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli art. 571 c.p.c. e seg. saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio.

BENE IN VENDITA

Letta la relazione di stima depositata nel fascicolo telematico dall'Esperto designato dal G.E. nell'ambito della suindicata procedura, viste le indicazioni stabilite dal G.E. nell'Ordinanza di Vendita Delegata, circa il valore d'asta e l'offerta minima, nonché la vendita a "lotto unico" e più precisamente:

LOTTO n.1

1) Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al Corso Italia n.300 H, piano T, avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub. 5**, cat. A/7.

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta: - piano terra: cucina, bagno e ampio salone; - piano primo: disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante con sub 7, corso Italia e sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva.

Si specifica altresì che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020.

Per quanto attiene lo stato attuale dei luoghi l'immobile pignorato presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Per cui ricapitolando: **Lotto n.1**

Superficie piano T-1 mq 152,00	mq 152,00
Superficie cortile mq 148,00	mq 14,80
Superficie balconi mq 27,00	mq 6,75
Superficie totale	mq 173,55
Superficie in c.t.	mq 174,00

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

3 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima € 111.217,50

LOTTO n.2

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub. 6**, cat. A/7;

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta: - **piano primo**: disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante a ovest con immobile sub 5 e Viale di accesso da Corso Italia, a nord con p.lla 1839, a est con particella 802 e 803, a sud con immobile sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020 rispetto al quale lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Per cui ricapitolando: **Lotto n.2**

Superficie piano T-1 mq 151,00	mq 151,00
Superficie balconi mq 27,00	mq 6,75
Superficie cortile mq 233,00	mq 15,10 + 1,64
Superficie totale	mq 174,49
Superficie in c.t.	mq 174,00

Valore di stima € 111.217,50

LOTTO n.3

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub.7**, cat. A/7.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

4 -

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna, piscina e fabbricato indipendente adibito a cucina, e così composto: - **piano terra**: cucina, bagno e ampio salone; - **piano primo**: disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con Corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Per cui ricapitolando: **Lotto 3**

Superficie piano T-1 mq 151,00	mq 151,00
Superficie fabbricato mq 29,00	mq 7,25
Superficie balconi mq 27,00	mq 6,75
Superficie cortile mq 161,00	mq 15,10 + 0,2
Superficie totale	mq 180,30
Superficie in c.t.	mq 180,00

Valore di stima € 115.425,00

LOTTO n.4

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.8, cat. A/7.

In particolare, trattasi di:

immobile con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composto: - **piano terra**: cucina, bagno e ampio salone; - **piano primo**: disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

5 -

di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Per cui riepilogando: **Lotto 4**

Superficie piano T-1 mq 151,00	mq 151,00
Superficie balconi mq 27,00	mq 6,75
Superficie cortile mq 180,00	mq 15,10 + 0,58
Superficie totale	mq 173,43
Superficie in c.t.	mq 173,00

Valore di stima € 110.936,25

LOTTO n.5

Piena ed intera proprietà del box ubicato in Villaricca (Na) alla Via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), piano SI avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 3, p.lla 277, **sub 37**, cat. C/6.

In particolare, trattasi di:

immobile confinante, come da titolo di provenienza e planimetria catastale con il locale sub 38, area di manovra, sub 36; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 e DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010. Non è stato possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la pratica Dia per irreperibilità dei grafici coso come riferisce l'esperto estimatore nel suo elaborato.

Per cui riepilogando: **Lotto 5**

Superficie piano T-1 mq 18,00	mq 18,00
----------------------------------	----------

Valore di stima € 12.312,00

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

6 -

Per quanto concerne i Lotti 1, 2, 3, 4, oggetto di vendita, dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato suddiviso in 4 villette, ognuna con accesso indipendente e corte esclusiva, ubicata nel Comune di Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta: - piano terra: cucina, bagno e ampio salone; - piano primo: disimpegno, tre camere e bagno e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo.

Per cui al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa sarebbe necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00.

Inoltre, l'immobile, come indicato nella perizia di stima, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica. Per quanto attiene l'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dai rilievi fotografici allegati alla perizia resa e depositata dall'esperto estimatore, **lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi ottimo.**

Dati concernenti la regolarità urbanistico - edilizia

Il Ctu ha dichiarato che per quanto attiene il LOTTO N.1 questi è caratterizzato da una duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta:

- piano terra: cucina, bagno e ampio salone;

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

7 -

- piano primo: disimpegno, tre camere e bagno

il tutto confinante con sub 7, Corso Italia e sub 6.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva e dell'eliminazione di un tramezzo tra cucina e salone. Al riguardo si rappresenta che i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra *Omissis*, debitrice esecutata.

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico.

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

Non vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

Il cespite non insiste su suolo demaniale

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

per quanto attiene il **LOTTO N.2**

Trattasi di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato da una scala in muratura, e così composta:

- **piano terra:** cucina, bagno e ampio salone; **piano primo:** disimpegno, tre camere e bagno e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

8 -

L'accesso al bene in oggetto avviene mediante un viale ricavato dall'area esterna del bene identificato con il sub 5.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- viale di accesso da corso Italia realizzato delimitando una porzione del cortile del subalterno 5, anch'esso oggetto di pignoramento;

- eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano.

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

L'accesso al bene in oggetto avviene mediante un viale ricavato dall'area esterna del bene identificato con il sub 5.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Il Ctu rileva che dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca per il fabbricato di quattro unità di cui fa parte il bene *de quo*, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Omissis. Ai fini del rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale.

Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001. Ad ogni buon conto si fa espresso rinvio a quanto scritto dall'Esperto

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

9 -

estimatore nel proprio elaborato peritale.

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra *Omissis* (debitrice esecutata).

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Non vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge.

Il fabbricato in oggetto ove insiste il lotto n.2 non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico.

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi. Il cespite non insiste su suolo demaniale. Infine, dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

per quanto attiene il **LOTTO N.3**

Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile ubicato in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna, piscina e fabbricato indipendente adibito a cucina, e così composto:

piano terra: cucina, bagno e ampio salone; **piano primo:** disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.7, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

10 -

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità.

si rappresenta, inoltre, che per il bene in esame nei grafici di cui sopra non è rappresentata la piscina rinvenuta in loco. Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato *de quo* è soggetto al vincolo "Distanza corso d'Acqua - Alveo dei Camaldoli" in merito al quale non risulta, nella documentazione rilasciata dal Comune di Villaricca, il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Sulla scorta di quanto sopra riportato, secondo la relazione redatta dal Ctu, allo stato, il cespite risulta illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità. Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

In sede di sopralluogo si è constatato che il bene è occupato dalla sig.ra *Omissis* unitamente al proprio coniuge *Omissis*.

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Non vi sono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge.

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e paesaggistico. Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale. Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali. Il cespite non insiste su suolo demaniale. Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

per quanto attiene il **LOTTO N.4**

L'Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato: quota 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H, riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub 8, piano T-1, confinante, a sud

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

11 -

con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803.

Si tratta di unità immobiliare con duplice esposizione, con corte esclusiva, articolata su due livelli, piano terra e primo piano mansardato, collegati tra di loro da una scala in muratura, e così composta: **piano terra**: cucina, bagno e ampio salone; **piano primo**: disimpegno, tre camere e bagno e presenta le seguenti finiture: infissi in pvc con persiane e/o grate esterne in metallo, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con materiale ceramico, impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo. In merito alla conformità degli impianti, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali sugli stessi, si è potuto procedere solo ad una indagine di tipo visivo.

L'altezza interna dei vani al piano terra è di 2,90 mt e al primo piano è compreso da un minimo di 2,70 mt ad un massimo di 3,46 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono

I dati di identificazione catastale, foglio 2, p.lla 1901, sub 8, indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare non presenta difformità.

Il bene è riportato al NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.8, cat. A/7. Per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata a mezzo p.e.c. all'esperto estimatore, si evince che, per il fabbricato di

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

12 -

quattro unità di cui fa parte il bene de quo, risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1943 del 04/08/2020 nei confronti della sig.ra Omissis. Ai fini del rilascio del richiamato Permesso di Costruire in Sanatoria erano state presentate, ai sensi della Legge 326/03, due istanze di condono edilizio prot. 15184 e 15125 del 10/12/2004, ognuna relativa a n. 2 unità abitative del fabbricato articolate su piano terra e 1° piano, oltre ad un locale deposito posto a piano terra; ciascuna istanza aveva per oggetto la realizzazione in sanatoria di 540 mc e 270 mq di tipo residenziale. Da un confronto con i grafici allegati alla pratica di condono, coincidenti con lo stato attuale dei luoghi, si è verificato che il volume realizzato è maggiore.

Da quanto riportato dalla perizia, l'esperto estimatore ritiene che il cespite risulti illegittimo e non sanabile. Si rappresenta altresì che la pratica di condono è sprovvista di titolo di provenienza e di certificato di agibilità. Oltre al provvedimento di Condono Edilizio non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi rilasciati. Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

In sede di sopralluogo si era constatato che il bene era occupato dalla sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* in forza di contratto di locazione avente durata di anni quattro + quattro a partire dal 14/04/2021 e registrato in pari data al n. 3447 serie 3T e con un canone mensile previsto di € 350,00. La registrazione risulta antecedente alla trascrizione di entrambi i pignoramenti immobiliari avvenuti il 15/07/2021 e il 30/12/21. Pertanto, il predetto contratto di locazione è opponibile alla pendente procedura esecutiva.

Allo stato l'immobile è stato rilasciato spontaneamente dalla conduttrice ragion per cui l'immobile innanzi identificato risulta **libero**

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

Il fabbricato in oggetto non è sottoposto a vincoli storico-artistico e

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

13 -

paesaggistico.

Il fabbricato, in cui ricade il cespite, è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi. Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali. Il cespite non insiste su suolo demaniale. Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

per quanto attiene il **LOTTO N.5**

Il bene pignorato - immobile sito in Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 277, sub 37, piano SI, è confinante con locale sub 38, area di manovra, sub 36.

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene in oggetto consiste in un locale box di circa mq. 18,00, posto al piano SI di un fabbricato di n. 4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Villaricca (Na) alla via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345) in zona semicentrale a carattere residenziale.

Come si evince dal rilievo fotografico allegato alla perizia depositata dall'esperto estimatore lo stato conservativo e manutentivo del cespite è da considerarsi mediocre.

I dati di identificazione catastale, foglio 3, p.lla 277, sub 37, indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Dal confronto eseguito tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Dal confronto eseguito tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato non sono state rilevate difformità.

Il bene è riportato al NCEU al foglio foglio 3, p.lla 277, sub 37, cat. C/6. Per il

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

14 -

fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risultano rilasciati Permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 e DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010. Non è stato possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la pratica Dia per irreperibilità dei grafici.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Villaricca e dalla certificazione inviata a mezzo p.e.c. all'esperto estimatore, si evince che per il fabbricato di cui fa parte il bene *de quo* risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 rilasciato alla società “.”

avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per la realizzazione di n. 10 appartamenti per civili abitazioni, un piano interrato adibito a cantinato ed un piano terra adibito a porticato; DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010

presentata dal sig. De Filippis Rocco avente per oggetto, come riportato nella relazione tecnica allegata, “...*sia la ristrutturazione dell'autorimessa, sia la diversa distribuzione dei box e la realizzazione di depositi*”. Di tali pratiche l'ente preposto ha inviato copia alla scrivente a mezzo pec ad eccezione del grafico allegato alla pratica DIA in quanto, come attestato, “... **ALLO STATO NON E' STATO REPERITO**”. L'ente preposto ha certificato altresì che non sono state rinvenuti altri titoli abilitativi.

Si rappresenta altresì che nella documentazione ricevuta non si evince il certificato di agibilità.

L'accesso al bene è stato consentito dal sig. *Omissis*, padre del debitore esecutato. Il cespite al momento del sopralluogo si presentava libero.

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento successive a quella originante la presente procedura espropriativa.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Non vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge.

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Villaricca e dal certificato della Soprintendenza risulta che sulla particella in cui ricade il compendio immobiliare pignorato in oggetto non sussistono vincoli.

Il sig. *Omissis*, padre del debitore esecutato, ha dichiarato al Custode Giudiziario in sede di sopralluogo, che il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

15 -

Dalla documentazione in atti ed acquisita non emergono atti impositivi di servitù.

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

Non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Il cespite non insiste su suolo demaniale

Dalla documentazione acquisita e consultata non si evince l'esistenza di censi, livelli o usi civici.

Provenienza

LOTTO n.1

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice eseguita con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6381/4567 mediante il quale i coniugi Omissis nato a Omissis (Na) il Omissis e la sig.ra Omissis nata a Omissis (Na) il Omissis, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia Omissis nata a Omissis il Omissis, che accetta, la piena proprietà di "**...ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 169 (centosessantanove): confinante a nord con Viale che dà accesso all'abitazione sub 6 e continuando in senso orario con abitazione sub 6, con abitazione sub 7, con Corso Italia; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 – particella 1901 sub 5 – Corso Italia N. 304 – piani T/1 – categoria A/7 – classe 1 – vai 6,5 – sup. Catastale mq 169 – RC Euro 604,25 – intestato ai donanti per ½ ciascuno**".

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DP11 il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi Omissis sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è però riportato nell'estratto di matrimonio.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

16 -

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis*, e *Omissis*, nata a *Omissis* (Na) il *Omissis*, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *omissis* e Sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* il *omissis* con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi Sig.ri *Omissis* la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla "*Omissis*" con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566.

LOTTO n.2

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice eseguita con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6382/4568 mediante il quale i coniugi *Omissis* nato a *Omissis* (Na) il *Omissis* e la sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* (Na) il *Omissis*, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, donano in favore della figlia *Omissis* nata a *Omissis* il (Na) il *Omissis*, che accetta, la piena proprietà di "**...- ABITAZIONE avente accesso dal Corso Italia a mezzo di Viale privato posto a nord dell'abitazione sub 5, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 171 (centosettantuno); confinante ad ovest con abitazione sub 5 e Viale privato di accesso da Corso Italia e continuando in senso orario con particella 1839, con terreno particella 802 et 803, con abitazione sub 8;**

riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 2 - particella 1901 sub 6 - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 171 - RCEuro 604,25 - intestato ai donanti per 1/2 ciascuno.

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DP11 il 28/01/2021

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

17 -

al n. 1630/1T i coniugi *Omissis - Omissis* sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è però riportato nell'estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (Na) il *Omissis*, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *omissis* con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi *Omissis - Omissis* la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla "*Omissis*" con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566.

LOTTO n.3

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* (Na) il *omissis* con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6384/4570 mediante il quale il sig. *Omissis* nato a *Omissis* (Na) il *omissis* "...**DONA** in favore del coniuge, signora **Omissis**, che con animo grato accetta, la piena proprietà di tutti i diritti da esso donante vantati in ragione di 1/2 (un mezzo) - essendo i restanti diritti pari alla metà già di titolare di essa donante - sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Villaricca al Corso Italia N. 304 e, precisamente:

- **ABITAZIONE** avente accesso da **Corso Italia**, ai piani terra con annessa corte e locale deposito in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 178 (centosettantotto);

confinante a sud con strada pubblica in distacco dell'alveo, e continuando in senso orario con **Corso Italia**, con abitazione sub 5, con abitazione sub 8; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 7 - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 -**

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

18 -

sup. catastale mq 178 – RC Euro 604,25 - intestato ai donanti per 1/2 ciascuno”.

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l’Agenzia di Napoli DP11 il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi *Omissis - Omissis* sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non risulta trascritto sull’estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.la 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *omissis* e *Omissis* nata a *omissis* (Na) il *omissis*, all’epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *omissis* con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi *Omissis – Omissis* la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla “*Omissis*” con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566.

LOTTO n.4

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto alla debitrice eseguita con atto di donazione per Notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. n. 70488 racc. n. 26778 trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6383/4569 mediante il quale il sig. *Omissis* nato a *Omissis* (Na) il *omissis* e la sig.ra *Omissis* nata a *Omissis* (Na) il *omissis*, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l’intero, donano in favore della figlia *Omissis*, che accetta, la piena proprietà di “...**ABITAZIONE avente accesso dalla strada pubblica posta a sud in distacco dell’alveo, ai piani terra con annessa corte in esclusiva e primo, collegati da scala interna, il tutto per una consistenza di vani 6,5 (sei virgola cinque) e per una superficie catastale di metri quadrati 172 (centosettantadue);**

confinante a sud con strada pubblica in distacco dell’alveo, e continuando in senso orario con abitazione sub 7, con abitazione sub 6, con terreno particella

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

19 -

803; riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 2 - particella 1901 sub 8** - Corso Italia N. 304 - piani T/1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 6,5 - sup. catastale mq 172 – RC Euro 604,25 - **intestato ai donanti per 1/2 ciascuno (cfr. all.to 3)**.

Con atto di convenzione matrimoniale per notar Pasquale Cante del 21/01/2021 rep. 70487 racc. 26777, registrato presso l'Agenzia di Napoli DP11 il 28/01/2021 al n. 1630/1T i coniugi *Omissis* - *Omissis* sceglievano il regime della separazione dei beni. Tale regime non è riportato nell'estratto di matrimonio.

Precedentemente, la particella di terreno, riportata al NCT al foglio 2, p.lla 1139, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto pervenne ai coniugi *Omissis* nato a *Omissis* il *omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* (Na) il *omissis*, all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per acquisto dai coniugi *Omissis* - *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con atto di compravendita per Notar Alfonso Monda del 20/01/2005 rep. 161116 racc. 24828 trascritto il 04/02/2005 ai nn. 5329/3313.

Ai coniugi *Omissis* - *Omissis* la particella di terreno sopra citata pervenne per acquisto dalla "*Omissis*" con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 18/03/1999 rep. 263627 racc. 61813 trascritto il 16/04/1999 ai nn. 12815/9566.

LOTTO n.5

Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche effettuate si evince che la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto al sig. *Omissis* con atto di compravendita per Notar Pasquale Cante del 22/09/2020 rep. n. 70050 racc. n. 26459 trascritto il 12/10/2020 ai nn. 27226/37507 mediante il quale il sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* vende e trasferisce "*...in favore del signor Omissis, che in buona fede accetta ed acquista:*

- LOCALE al piano seminterrato della consistenza di metri quadrati 18 (diciotto) e della superficie catastale di metri quadrati 20 (venti); confinante con locale sub 38, con area di manovra sub 32, con locale sub 36;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 3 particella 277 sub 37** - Via Leonardo da Vinci N. 345 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - mq. 18 - sup. catastale mq 20 – RC Euro 41,83".

Al sig. *Omissis*, il bene in oggetto, identificato catastalmente con il sub 26,

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

20 -

perveniva dalla società "Omissis" con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 25/03/2010 rep. 100273 trascritto il 22/04/2010 ai nn. 19025/13077.

Precedentemente alla società *Omissis* la piena proprietà del terreno, riportata al NCT al foglio 3 p.la 277 su cui sorge il bene in oggetto, pervenne per acquisto dal sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *omissis* con atto di compravendita per Costantino Pratico del 03/10/1190 rep. 2542 racc. 2017, trascritto il 22/10/1990 ai nn. 32408/24192.

Formalità pregiudizievoli

LOTTO n.1

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento Icontro tra gli altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di contro, tra gli altri, *Omissis* e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto.
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento I contro tra gli altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

In aggiunta a quanto innanzi detto si rappresenta che l'esperto stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 18/04/2024, ha verificato che a carico della sig.ra *Omissis* e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

LOTTO n.2

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

21 -

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento) contro tra gli altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di contro, tra gli altri, *Omissis* e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto.
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento

In aggiunta a quanto innanzi si rappresenta che l'esperto stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 18/04/2024, ha verificato che a carico della sig.ra *Omissis* e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

LOTTO n.3

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento contro tra gli altri "*Omissis*" e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;
- trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 del 30/12/2021 a favore di C contro, tra gli altri, *Omissis* e gravante, tra gli altri, sul bene in oggetto;
- Trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento contro tra gli altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

In aggiunta a quanto innanzi si rappresenta che l'esperto stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 30/04/2024, ha verificato

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

22 -

che a carico della sig.ra *Omissis* e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

LOTTO n.4

TRASCRIZIONI CONTRO:

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

- trascrizione del pignoramento nn. 26836/36064 del 15/07/2021 a favore di Fallimento contro tra gli

altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto;

- trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 30/12/2021 a favore di

Gcontro, tra gli altri, *Omissis* e gravante, tra

gli altri, sul bene in oggetto;

- trascrizione del pignoramento nn. 54370/42716 del 12/11/2024 a favore di Fallimento lcontro tra gli

altri *Omissis* e gravante tra gli altri sul bene in oggetto.

In aggiunta a quanto innanzi si rappresenta che l'esperto stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 30/04/2024, ha verificato che a carico della sig.ra *Omissis* e sul bene in oggetto non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

LOTTO n.5

TRASCRIZIONI CONTRO:

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti

- Trascrizione del pignoramento nn. 48103/64743 del 30/12/2021 a favore di

a , contro, tra gli altri *Omissis* e gravante,

tra gli altri, sul bene in oggetto.

In aggiunta a quanto innanzi si rappresenta che l'esperto stimatore, mediante visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Napoli 2 del 25/03/204, ha verificato

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

23 -

che, a carico del bene in oggetto, non sussistono iscrizioni e trascrizioni ulteriori rispetto a quanto già attestato dalla documentazione in atti.

Valore dei beni

LOTTO N.1.

Valore d'asta: € 111.217,50

Offerta minima: € 83.413,12 (ottantatremilaquattrocentotredici/12)

rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N.2

Valore d'asta: € 111.217,50

Offerta minima: € € 83.413,12 (ottantatremilaquattrocentotredici/12)

rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N.3

Valore d'asta: € 115.425,00

Offerta minima: € 86.568,75 (ottantaseimilacinquecentosessantotto/75)

rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N.4

Valore d'asta: € 110.936,25

Offerta minima: € 83.202,18 (ottantatremiladuecentodue/18)

rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

LOTTO N.5

Valore d'asta: € 12.312,00

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

24 -

Offerta minima: € 9.234,00 (novemiladuecentotrentaquattro/00)

rilancio minimo: € 1.500,00 (millecinquecento/00).

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base. (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato).

Lotto 1: Piena ed intera proprietà per la quota 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al Corso Italia n.300 H, piano T, avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub. 5**, cat. A/7.

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta: - piano terra: cucina, bagno e ampio salone; - piano primo: disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante con sub 7, corso Italia e sub 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della suddivisione dell'area esterna mediante un muro divisorio, realizzato per consentire l'accesso al bene identificato con il sub 6 oggetto anch'esso della medesima procedura esecutiva. Si specifica altresì che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020.

Per quanto attiene lo stato attuale dei luoghi l'immobile pignorato presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Lotto 2: Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub. 6**, cat. A/7;

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composta: - **piano primo:** disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante a ovest con immobile sub 5 e Viale di accesso da Corso Italia, a nord con p.lla 1839, a est con

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

25 -

particella 802 e 803, a sud con immobile sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'eliminazione del muro divisorio tra il salone e la cucina al piano terra e della cabina armadio al primo piano. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020 rispetto al quale lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Lotto 3: Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, **sub.7**, cat. A/7.

In particolare, trattasi di:

immobile avente duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna, piscina e fabbricato indipendente adibito a cucina, e così composto: - **piano terra:** cucina, bagno e ampio salone; - **piano primo:** disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con Corso Italia, a nord con sub 5, a est con sub 8; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

Lotto 4: Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito in Villaricca (Na) al corso Italia n. 300 H avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 2, p.lla 1901, sub.8, cat. A/7.

In particolare, trattasi di:

immobile con duplice esposizione, articolato su due livelli collegati tra di loro con una scala interna in muratura, corte esterna e così composto: - **piano terra:** cucina, bagno e ampio salone; - **piano primo:** disimpegno, tre camere e bagno il tutto confinante, a sud con strada pubblica, a ovest con sub 7, a nord con sub 6, a est con p.lla 803; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1943/2020; lo stato attuale dei luoghi presenta un volume maggiore rispetto a quanto rilasciato.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

26 -

Lotto 5: Piena ed intera proprietà del box ubicato in Villaricca (Na) alla Via Giancarlo Siani (già via Leonardo da Vinci n. 345), piano SI avente i seguenti dati catastali: NCEU al foglio 3, p.lla 277, **sub 37**, cat. C/6.

In particolare, trattasi di:

immobile confinante, come da titolo di provenienza e planimetria catastale con il locale sub 38, area di manovra, sub 36; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risulta rilasciato permesso di costruire n. 2792 del 21/12/1991 e DIA prot. n. 7883 del 31/05/2010. Non è stato possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la pratica Dia per irreperibilità dei grafici coso come riferisce l'esperto estimatore nel suo elaborato.

MODALITA' DI VENDITA E DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La vendita è con modalità "senza incanto" nella forma della **Vendita Asincronica con modalità telematiche** di seguito descritte:

il Gestore della Vendita telematica è la società "ASTALEGALE.NET" mediante il portale telematico: www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è lo scrivente Professionista Delegato Avv. Claudio Palma.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematiche" entro e non oltre il 06 luglio 2026 ore 18:00 tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astalegale.net, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Il giorno 8 luglio 2026 ore 16:30 il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

27 -

L'offerta deve contenere: **a)** dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); **c)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva; **d)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **e)** il numero o altro identificativo del lotto; **f)** la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta; **g)** l'indicazione del referente della procedura; **h)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **i)** il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo-prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); **l)** l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo; **m)** la data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **n)** il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; eventualmente, il codice CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito; **o)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; **p)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

Inoltre all'offerta dovranno essere allegati: **1)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura esecutiva dell'importo della cauzione e della marca da bollo; **2)** se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); **3)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **4)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **5)** se l'offerta è formulata da

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

28 -

più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

in via alternativa, l'offerta potrà essere: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata oppure; b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti che il messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la seguente precisazione: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo (Euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, esclusivamente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma del D.M. n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

29 -

l'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita "Astalegale.net" aperto intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Napoli Nord – proc.esec.283.2021 r.g.e. lotto n.) i cui dati bancari sono i seguenti: Codice Iban: IT 75 A 0326 8223 00052136399670 - (IT SETTANTACINQUE A ZEROTREDUESEI OTTODUEDUETRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE ZERO)

Il bonifico, con causale "proc. esecutiva n.283.2021 r.g.e., lotto n. - versamento cauzione" deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ossia l'accredito della somma dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte. La restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via Giovanni Porzio n.4 Isola G/8 Centro Direzionale. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

30 -

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astalegale.net

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata.

Deliberazione sulle offerte gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta / prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che:

in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide;

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

31 -

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

Il professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- maggiore importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà, infine, come segue: qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta / prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato non darà all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di gara tra due o più offerenti quest'ultima avverrà con le modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il Delegato fisserà nell'avviso di vendita;

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

32 -

il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine il 10 luglio 2026 alle ore 16:30 (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara);

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

Si precisa che l'avvio della gara è subordinato all'esito delle verifiche preliminari effettuate dal professionista delegato per quanto concerne l'ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite Sms.

- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (per un totale di quattro ore).

Modalità di versamento del saldo - prezzo e del fondo spese

Il versamento del saldo - prezzo deve avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro e non oltre giorni 120 dall'aggiudicazione**.

Il predetto versamento dovrà avvenire nelle seguenti modalità:

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

33 -

1) Bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure 2) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla pendente procedura esecutiva: "Tribunale di Napoli Nord, Procedura Esecutiva n.283/2021/R.g.e.";

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

l'aggiudicazione sarà revocata e la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà acquisita a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato verserà gli importi al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo-prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze per gli ausiliari (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo nonché le modalità per il versamento diretto, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, quale **fondo spese**, per gli oneri e le spese di vendita che restano, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione 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, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si specifica che le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

34 -

Così come previsto nel comma 6 dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario volesse acquistare l'immobile pignorato con dei benefici fiscali sarà necessario inviare apposita formale richiesta allo scrivente delegato. Si specifica che tale richiesta sarà valutata successivamente dalla competente Agenzia delle Entrate.

Per quanto attiene **la visita dell'immobile pignorato** il professionista delegato specifica che tutti gli interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai 45 ai 15 giorni prima della data fissata per la vendita.

Inoltre, sempre **gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche e solo in subordine la richiesta può essere presentata sull'indirizzo e-mail del professionista delegato.**

Precisazioni

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, come meglio descritta nella reazione di stima dell'esperto estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

35 -

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 e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni oneri fiscali derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizione dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà: a determinare, in sede di assegnazione, l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni della data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Pubblicità legale ed informazioni

Il presente avviso di vendita viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: 1) inserimento sul portale vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490 c.p.c.; 2) inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie su rete internet del gestore all'indirizzo www.astalegale.net nei termini così come indicati nell'ordinanza resa dal G.E.; 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III° Sezione Civile Espropriazione

36 -

internet: casa.it, Idealista.it, Bakeca.it con avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

- che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, tutte le attività che sono compiute davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, dal sottoscritto Professionista Delegato alla vendita nonché custode giudiziario Avv. Claudio Palma tel. 081/7877455, fax. 081/0112313, mail: claudiopalma19@gmail.com, p.e.c.: claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it oppure consultando gli atti della vendita sui siti internet www.astalegale.net pvp.giustizia.it.

Napoli, li 10 aprile 2026

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Claudio Palma