

STUDIO LEGALE

Avv. Antonello Palma

Viale J.F. Kennedy n. 50 - 81055- S.Maria C.V. (CE)

Tel./Fax. 0823/845673 – cell. 338.5407842

E-mail: antonello.palma@legalepalma.it

Pec: antonello.palma@avvocatismcv.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COPIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI - AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Antonello Palma**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Pezzella n. 24, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. Dr. Alessandro Auletta del 14.03.2018 ex lege 302/98;
- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- lette le circolari operative emesse dalla sezione esecuzioni immobiliari in data 06.02.2018, 20.02.2018 e 23.02.2018;
- visto il provvedimento dell'8.5.2020. n. 64/2020, adottato in applicazione dell'art. 83, co. 6, d.l. n. 18/2020;
- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 314/2015** contro xxxxxxxx xxxxxxxx), promosso con atto di pignoramento del XXXXXX e trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxxx presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Creditore Pignorante: Palumbo Immacolata, rappresentata e difesa dall'Avv. Russo elettivamente domiciliata presso il suo studio in Corso Garibaldi n. 98 S. Maria C.V. (CE)
- PEC: emilio.russo@avvocatismcv.it;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita dell'intero;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **30.09.2025-alle ore 10,30 e seguenti**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso il proprio studio sito in S. Maria C.V. (CE), al Viale J. F. Kennedy n. 50, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

In tale sede ed in detta data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime ed all' eventuale gara.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale J.F. Kennedy n. 50.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita, e comunque, sino ad allora, in tutti giorni lavorativi dalle ore 9.00 alle ore 13.00. 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 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 minorenni, 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 ex art. 568 c.p.c.**;
- l'indicazione del termine per il versamento del prezzo medesimo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 314/2015**, per un importo pari al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta), 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA ED EVENTUALE GARA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita al prezzo offerto salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non ci siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di

adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (al riguardo si precisa che ai fini della individuazione della migliore il delegato 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);

- la gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. si svolgerà mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata; si precisa che a tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo pari ad € 3.000,00;
- 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 base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

ASSEGNAZIONE

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 314/2015**; entro il medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, altro **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 314/2015** per un importo pari al **20%** del prezzo di aggiudicazione (il **30%** in caso di aggiudicazione di terreni agricoli) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o l'eventuale integrazione ove necessario.

In alternativa, per i medesimi incumbenti e per ed entro il medesimo termine, l'aggiudicatario potrà provvedervi tramite **bonifico bancario** di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione (tenuto conto della possibilità di annullare il bonifico successivamente alla relativa disposizione).

Al riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015), "quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo **ratealmente** ed entro un termine non superiore a dodici mesi", pertanto gli interessati vengono resi edotti della sussistenza di tale facoltà.

L'aggiudicatario, inoltre, potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita**; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In ipotesi di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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** (eventuali differenze di misura non potranno dar 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 anche dispensare il professionista delegato dai relativi incumbenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. 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 imposti per legge:

- inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c.;
- Inserimento, unitamente alla perizia di stima con allegati fotografici ed ordinanza di delega, sul sito internet www.astegudiziarie.it e sul sito web del Tribunale;
- Invio di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;
- Pubblicazione in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale.

Il testo della inserzione sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

Qualsiasi altra informazione utile potrà essere reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il professionista delegato inviterà per iscritto i creditori a trasmettere, nel termine di trenta giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietim per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute - distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: - piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in **Giugliano in Campania (NA), alla via Vicinale Masseria Vecchia n. 222/32**, piano terra, int.1. L'unità immobiliare risulta composta da 3 camere, 1 bagno, due balconi.

A nord confina con p.lla C.T. 302, ad est confina con cassa scale ed altra uiu stesso immobile sub 1, a sud confina con cortile prospiciente Via Vicinale Masseria Vecchia, ad ovest confina con cortile comune prospiciente p.lla C.T. 305.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (E054) al foglio **84, p.lla 304, subalterno 2**, piano T, int. 1, cat. A/2, cl.4, cons. vani 5,5, r.c. € 340,86.

Il CTU riferisce che, il descritto immobile risulta conforme all'attuale consistenza catastale.

L'edificio è stato costruito in assenza di licenza edilizia, è stata però presentata domanda di concessione in sanatoria presso il Comune di Giugliano in Campania in data 19 marzo 1997 protocollo n.°8533.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 42.082,15 (quarantaduemilaottantadue/15)

OFFERTA MINIMA

Euro 31.562,00 (trentunomilacinquecentosessantadue/00)

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti dell'Ing. Mauro Pierro, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica (con la specifica indicazione dei costi necessari per le sanatorie da realizzare) e la condizione di occupazione degli stessi.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Santa Maria Capua Vetere, 20.05.2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonello Palma

