

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- AVVISO DI VENDITA -

Il professionista delegato **avv. Aldo Cantelli**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte 64, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. dott.ssa Margherita Lojodice del 29.03.2020 ex lege 302/98;

- letti i provvedimenti del 10.01.2022, del 10.06.2023, del 27.11.2023 e del 08.04.2024;

- visti ancora i provvedimenti del GE, dott.ssa Annamaria Buffardo, del 23.12.2024, del 01.07.2025 e del 19.12.2025;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n.522/2017**, contro:

[REDACTED];

- promosso con atto di pignoramento del 18.07.2017, trascritto in data 15.09.2017 ai nn. 29487/22786.

Creditore Pignorante:

[REDACTED]

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

27 MARZO 2026 alle ore 10:30

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso il suo studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via G. Bonaparte n.64**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA

VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio legale Cantelli in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via G. Bonaparte n.64.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.** Le

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

seconda busta - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e 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, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Nord - RGE N. 522/2017"** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

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

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

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

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

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

prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

In caso di gara tra gli offerenti la stessa si svolgerà mediante rilanci verbali nella misura minima di euro 1.000,00.

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

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

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Napoli Nord - RGE N. 522/2017". **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate..

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

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a

spese dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima sul **sito internet del Tribunale** nonché **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** (contenente altresì link ovvero indicazione dei siti www.astegiudiziarie.it , www.reteaste.tv e www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
4. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** ed. locale almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
5. **Distribuzione di n.500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **Avv. Aldo Cantelli** (tel. 0823.589110), inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di locale adibito a deposito ed autorimessa facente parte del fabbricato sito nel Comune di **San Marcellino (CE)**, alla via Giacomo Matteotti nn. 16 bis e n.31. Trattasi dell'intero piano terra dello stabile attualmente suddiviso in due porzioni immobiliari con accessi indipendenti:

- la prima porzione (p.lla 648 sub 1) ha accesso carrabile dalle due saracinesche attigue all'ingresso principale posto su via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata) n. 16 bis, contrassegnate dai nn. 3 e 5 e accesso pedonale dalla porta laterale posta nel piccolo androne del fabbricato accessibile dal civico 16 bis di via Giacomo Matteotti; tale porzione si compone di: un solo grosso locale adibito prevalentemente ad autorimessa;

- la seconda porzione (p.lla 648 sub 7) ha accesso carrabile dall'ampio cancello contraddistinto dal civico 31 di via Giacomo Matteotti e accesso pedonale dall'androne del fabbricato posto al civico 16 bis; tale porzione si compone di un grosso ambiente adibito prevalentemente ad autorimessa e deposito, due ripostigli e un bagno.

In quest'area è dislocata anche la scala di adduzione ai sub 8 e 10, posti al piano superiore; pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico dei locali stessi ed a favore del sub 8 che non avrebbe altro accesso mentre il sub 10 ha accesso dal sub 4 con il quale è di fatto fuso.

CONFINI:

La porzione immobiliare, nella sua interezza, confina: a Nord con particella 914 del foglio 4 del Comune di San Marcellino; ad Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino; a Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata), salvo se altri.

DATI CATASTALI:

In **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di **San Marcellino (CE)** con i seguenti riferimenti:

-**foglio 4, particella 648 sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., rendita Euro 320,72, Via Spierto, piano T, in ditta a Di Rosa Concetta, nata a Frignano il 20.01.1944;

- **foglio 4, particella 648 sub 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup. catastale totale 234 mq., rendita Euro 286,63, Corso Giacomo Matteotti, piano T, in ditta a Di Rosa Concetta, nata a Frignano il 20.01.1944.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, fu edificato in assenza di concessione edilizia; fu poi presentata istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, in data 30.04.1986 con prot. 2959, dalla Sig.ra Di Rosa Concetta per la quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 684 dal Comune di San Marcellino in data 8.08.1998; lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli autorizza tori e l'esperto rileva le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, lieve variazione della lunghezza dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione grafica, frazionamento, presenza di soppalchi interni e solai intermedi con conseguente aumento di superficie non abitabile, variazione di confine nel sottoscala del vano scala secondario, variazione di altezza;

- il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale relativamente ad una diversa dislocazione degli spazi interni, ad una diversa suddivisione catastale degli immobili rispetto alle planimetrie catastali, a variazioni prospettiche e di altezza interna.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

I locali sono utilizzati come autorimessa e deposito a servizio dell'intero fabbricato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 19.823,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 14.868,00

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

Santa Maria Capua Vetere, 29 dicembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Aldo Cantelli

