

**Avv. Alessandra Feola**

Via Ugo Niutta 36

80128 Napoli

Tel 081 578 83 07

Cell 333 88 97 473

avvocatofeola@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 604/14 III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo.

L'Avv. Alessandra Feola, con studio in Napoli alla Via Ugo Niutta n. 36, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta:

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che :

1. la vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2. l'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3. l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;

4. l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e comunque entro le ore 18.00 del giorno **16/12/2025**, presso lo studio del professionista delegato, sito in **Napoli alla Via Ugo Niutta 36**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, la persona designata provvederà ad annotare all'esterno il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al

deposito, previa identificazione. La busta, contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

5. l'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;

- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta. Si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569 co. 3 cpc, il Giudice dell'Esecuzione può disporre, quando ricorrano giustificati motivi, il versamento rateale entro un termine non superiore di dodici mesi, come meglio precisato nel punto 22) del presente avviso di vendita;

- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché – a pena di inefficacia – assegno circolare N.T. intestato a **“Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 604/2014”** per l'importo pari alla cauzione (10% del prezzo offerto). Si avverte che:

- detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;
- in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc, avverrà, a cura dell'avvocato delegato, il giorno **17/12/2025 alle ore 17.00** alla presenza degli offerenti, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla Via Ugo Niutta 36;

8. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

9. In caso di presentazione di unica offerta valida:

- a). se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;
- b). se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà pure accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

10. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo in euro **3.000,00 (TRE MILA/00)**.

Si precisa che:

- a). il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc;
- b). qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato

comunque inferiore al valore di asta;

11.L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

12.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

13.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta;

14.L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

15.L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà - se del caso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

16. Nell'ipotesi che il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario provvederà, ex art. 41 T.U.B. nel medesimo termine di centoventi (120) giorni - o in quello inferiore indicato nella domanda - dalla aggiudicazione a versare il residuo prezzo al detto creditore fondiario. Il versamento, dovrà avvenire in tutto o in parte, secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il delegato alla vendita come fornitagli dalla banca mutuante; all'esito l'aggiudicatario fornirà al delegato la contabile del bonifico e la quietanza in originale emessa dalla detta banca. Nell'ipotesi che il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la somma in esubero dovrà essere versata, sempre e comunque alla esecuzione mediante consegna al delegato di assegno intestato "**Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 604/2014**";

17.In tutti i casi, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà

determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **“Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 604/2014”**;

18. Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato - entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione;

19. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando - all'esito - contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme;

20. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario; l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Si precisa che il Giudice con il decreto di trasferimento ordina la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti ex art. 586 cpc, nonché dei sequestri conservativi convertiti in pignoramento ex art. 686 cpc e che non possono essere oggetto di cancellazione tutte le altre formalità non previste da tale articolo;

21. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc;

22. Si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569 cpc co. 3, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre il versamento rateale entro un termine non superiore a dodici mesi. Il mancato pagamento anche solo di una rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine di versamento così come disposto dal Giudice comporterà la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'incameramento delle rate già versate, nonché la fissazione di un nuovo incanto;

23. Per tutto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di rito regolate dal codice di procedura civile.

## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

### VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

#### LOTTO UNICO

**PREZZO BASE EURO 166.709,30 - OFFERTA MINIMA  
PRESENTABILE EURO 125.032,00**

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato, risalente al periodo ottocentesco, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), al Corso Campano n. 160, ubicazione centralissima, nei pressi dell'edificio municipale, molto ricco dal punto di vista commerciale e ben servito dai numerosi collegamenti stradali presenti.

In particolare, l'unità immobiliare che qui si pone in vendita è ubicata al secondo piano ed è composta da ingresso, tre disimpegni, tre camere da letto, salone, cucina, servizio igienico; il tutto per una superficie complessiva lorda di 253,04 mq, nonché pertinenze di ornamento consistenti in terrazzino di mq 22,96, ballatoio di mq 38,61, 3 balconi di mq 0,95 ognuno ed una veranda di mq 15,27 e posto auto scoperto di mq 15.

Si precisa che:

- sul terrazzino è stata realizzata una scala in ferro per consentire l'accesso al sottotetto dell'intero fabbricato, di cui una porzione risulta terrazzata e corredata di muretto protettivo per l'affaccio;
- questa porzione terrazzata del solaio può essere raggiunta soltanto attraverso la scala in ferro ubicata sul terrazzino di pertinenza dell'immobile, oggetto del presente pignoramento, poiché l'intero sottotetto ha un'altezza ridotta ed è di difficile attraversamento;
- in nessuna planimetria catastale è possibile rilevare l'archiviazione di detta porzione del solaio (porzione terrazzata) di copertura del fabbricato;
- una porzione dell'immobile è stata sottoposta ad inizio lavori di ristrutturazione, con i quali sono state abbattute le pareti divisorie che un tempo permettevano di individuare il vano cucina ed i bagni;
- tali lavori non sono stati mai portati a termine, per cui gli ambienti di questa porzione dell'immobile risultano non abitabili.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 92, p.lla 257 sub 103, piano 2, cat A/1, cl 4, vani 12, R.C. euro 1.611,35.

CONFINI: a Nord si affaccia su Corso Campano, a Sud (in cui si sviluppa il ballatoio), si affaccia su cortile interno del fabbricato ed il terrazzino (con cui termina l'unità immobiliare), confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 260, ad Est confina con altra unità immobiliare del foglio 92 – p.lla 258, ad Ovest si affaccia su Vico Micillo

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Si precisa che la vendita:

-è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto;

-è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con l'esclusione pertanto della previsione di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 cc;

-non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo, con la conseguenza che l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non possono dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione, in quanto l'aggiudicatario non può vantare alcun diritto risarcitorio ovvero restitutorio verso la procedura.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto ha riscontrato che:

-il fabbricato in questione, come risulta dalla tavola della zonizzazione, rientra nella zona "A – ZONA STORICO-URBANA", disciplinata nello specifico dalle norme di attuazione allegate e non sono stati indicati specifici vincoli per il fabbricato in questione;

-il fabbricato è risalente al periodo ottocentesco e risulta regolarmente accatastato dalla data del 24/04/1940;

-per i lavori di ristrutturazione iniziati in una porzione dell'immobile non risulta richiesta di alcun provvedimento autorizzativo;

-l'immobile risulta REGOLARE salvo che per alcune variazioni apportate successivamente alla sua realizzazione. Da un confronto tra il rilievo effettuato dalla scrivente con l'ultima planimetria archiviata al N.C.E.U. (risalente al 19/06/1997), sono state rilevate le seguenti difformità:

1).abbattimento delle pareti divisorie nella porzione destinata ad ambiente cucina e servizi igienici;

2).lievi discrepanze metriche nel ballatoio e nei balconcini;

-le opere di cui al punto 1 (abbattimento delle pareti divisorie nella porzione destinata ad ambiente cucina e servizi igienici) si possono considerare quali opere abusive, ma sono annoverabili nella categoria di interventi edilizi minori, sanabili con una "S.C.I.A. in Sanatoria" con costi decurtati dal prezzo di stima;

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

## STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a).sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis cpc;

b).per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c).per intero, sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

d).a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, a cura di *Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.*, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo esecutivo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv. Alessandra Feola (Tel. 081 5788307- [avvocatofeola@gmail.com](mailto:avvocatofeola@gmail.com)).

Il professionista delegato  
*Avv. Alessandra Feola*