

VI° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n° 190/2016

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Margherita Lojodice**

Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù dei provvedimenti del G.E., dr.ssa Margherita Lojodice, del 30.10.2018, del 21.6.2020, del 20.12.2021, del 22.9.2022 e del 20.6.2024, nonché custode giudiziario del bene immobile meglio descritto in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 190/2016 del R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **5.12.2024, alle ore 15:00**, procederà, presso il proprio studio legale sito in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatarata 101, alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

della consistenza immobiliare di cui appresso, analiticamente descritta nella perizia depositata in data 14.8.2018 dall'arch. Antonella Rivetti, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa integrale ed espresso rinvio.

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Melito di Napoli (NA), alla Via Circumvallazione Esterna n. 20/A, parco "Prima Casa", Lotto C, scala 1, piano terzo, interno 5; l'appartamento, composto da un ingresso/salotto, una cucina, un bagno, due vani, oltre ad un balcone ed un terrazzino di servizio, risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli, al Foglio 4, particella 439, sub. 17, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 309,87.

L'immobile, confinante a Nord Est e a Sud Est con viale privato, a Sud Ovest con interno 8 e vano scala, a Nord Ovest con interno 6, ha una superficie interna di circa 67,41 mq netti, oltre ai balconi di circa 10,08 mq netti totali, ed una altezza interna di 2,75 m..

**Occupazione:** occupato dall'esecutato.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa, depositata dall'arch. Antonella Rivetti il 25.8.2018, cui si rinvia integralmente, si evince che: *"dal confronto dei grafici di concessione con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, emerge ... la difformità che riguarda l'apertura della finestra in cucina e la chiusura del terrazzino di servizio ... Per quel che concerne la finestra della cucina, essa potrà essere sanata attraverso la presentazione di una SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività) in sanatoria ... La seconda difformità riguarda l'infilso installato al di sopra della balaustra sul terrazzino di servizio comportando così la chiusura dello stesso; per esso non è possibile chiedere la sanatoria in quanto il vano che si crea determina un aumento di cubatura, non previsto da normative e non sanabile, per cui detta finestra va rimossa"* (cfr. perizia estimativa).

**Titolo di provenienza:** *"L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Melito di Napoli, alla Via Circumvallazione Esterna n. 20A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 439 sub. 17 natura A2 di 5 vani scala 1 al piano 3, è pervenuta, in regime di separazione di beni, alla ... dal signor ..., in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Gianmario Angelino di Napoli del 3/5/2006 repertorio n. 5366, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 9/5/2006 ai nn. 33434 registro generale e 17456 registro particolare"*.

**Prezzo base: euro 30.375,00 (trentamilatrecentosettantacinque/00).**

**Offerta Minima presentabile**, pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base: **euro 22.781,25 (ventiduemilasettecentoottantuno/25).**

Rilancio minimo: euro 2.000,00 (duemila/00).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti, avrà luogo presso lo studio del professionista delegato in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatara 101.

In particolare, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, **presso lo studio sottoscritto professionista, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, salvo che nel giorno antecedente la data della vendita, ove le stesse dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte dovesse cadere in giorno festivo, o di sabato, le medesime offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.**

**L'offerta dovrà contenere:**

a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale,

domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono 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 è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015);

d) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**;

e) 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 dovranno essere allegati:**

> fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

> assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 190/2016 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

A. l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

B. all'udienza fissata per la delibazione sull'offerta saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

> in caso di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in

misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. infra);

> in caso di presentazione di PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto. Decorso 3 (tre) 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 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, altresì, che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato dal professionista delegato presente avviso di vendita;

in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il 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 base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. (per la individuazione dei casi in cui si dovrà procedere all'assegnazione v. infra);

C. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine maggiore, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 190/2016 R.G.E.";

D. nel medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese relative al trasferimento al

professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli Nord n. 190/2016 R.G.E.";

E. l'aggiudicatario 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;

F. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

G. le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Si precisa altresì che:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta);
- 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, per cui 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;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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) 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.

#### **MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto:

- hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita;

- devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode, e che, inoltrata la richiesta, la visita verrà eseguita entro quindici giorni.

Per chiarimenti è possibile, altresì, contattare il sottoscritto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, al seguente recapito: 081.19912324.

Pec: vincenzogioiello@avvocatinapoli.legalmail.it;

E-mail: avv.vincenzogioiello@gmail.com.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso viene pubblicato:

a) sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", almeno 65 (sessantacinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) sul sito web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) per estratto, in un giorno festivo, sul quotidiano Il Mattino, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

La pubblicità commerciale avrà luogo anche a mezzo 500 missive, non nominative, contenenti l’annuncio della fissata vendita, distribuite almeno 20 giorni prima ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato.

Pozzuoli, 12.8.2024

Il Professionista Delegato

**avv. Vincenzo Gioiello**