

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**R.G.E. N. 630/2015 – G.E. dott. Alessandro Auletta**

**VII AVVISO DI VENDITA**

Il notaio dott.ssa Paola De Stefano, con Studio in Teverola (Ce) alla Via Roma n. 147, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. N. 630/2015

**contro**

- *Omissis*;

**ad istanza di**

- *Omissis*;

**RENDE NOTO**

che la sottoscritta delegata alla vendita con ordinanza del 07/03/2019 del Sig. G.E, ha disposto la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., della piena proprietà degli immobili pignorati, come di seguito descritto ed individuato in **5 lotti: lotto n. 2; lotto n. 3; lotto n. 5; lotto n. 6; lotto n. 7**. I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile, a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Tutti i destinatari del presente avviso interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx); <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

**LOTTO 2**

Si riporta di seguito, la descrizione del compendio pignorato:

piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci), intestato al sig.re xxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con proprietà xxxxxxxx, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 83/B, p.lle 1326 (are 10.00).

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto.

**La particella 1326 ricade nell'area sottoposte a Servitù Militare e (parte) del foglio 83/B ricade nelle aree sottoposte a Rischio Idraulico.**

**LOTTO 3**

Si riporta di seguito, la descrizione del compendio pignorato:

trattasi di un **deposito** (locale cantinato); riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.la 1051, sub 9, piano S/1; Via Gaetano Donizetti n. 36.

Trattasi di vano seminterrato con accesso dal vano scala che conduce sia al piano primo che al lastrico solare. Ambiente suddiviso in vari vani, dotati di lucernari, utilizzato come spazio per riporre vari oggetti, e cisterne per acqua. I suddetti vani sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo. Confinante con beni alieni, con Via

Donizetti, con vano scala e androne.

L'unità immobiliare è detenuta da xxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxx e da altri familiari proprietari delle unità del fabbricato.

### **LOTTO 5**

Si riporta di seguito, la descrizione del compendio pignorato:

piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci) intestato al sig.re xxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 83/B, p.lle 1327 (are 10.00).

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto.

**La particella 1327 ricade nell'area sottoposta a Servitù Militare.**

### **LOTTO 6**

Si riporta di seguito, la descrizione del compendio pignorato:

piena ed intera proprietà di un **terreno** di are 10.00 (are dieci) intestato al sig.re xxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata. Riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 83/B, p.lle 1328 (are 10.00).

L'unità immobiliare risulta ineditato e incolto.

**Le particelle 1328, ricade nelle aree sottoposte a Servitù Militare.**

### **LOTTO 7**

Si riporta di seguito, la descrizione del compendio pignorato:

piena ed intera proprietà di un **lastrico solare**, intestato ai sig.ri xxxxxxxx per la proprietà 1/4 e xxxxxxxx per la proprietà 1/4; ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano terzo, riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3.

L'unità immobiliare è detenuta da xxxxxxxx, xxxxxxxx e da altri familiari proprietari delle unità del fabbricato.

**DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE - CATASTALI**

### **LOTTO N. 2**

Il terreno ricade nella "Zona E1" zona agricola normale del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA). Non risultano difformità catastali, il terreno ad oggi risulta incolto.

### **LOTTO N. 3**

L'immobile ricade nella "Zona E" zona agricola normale del PRG, e in "Zona B2" zona di completamento del PUC attualmente in adozione.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990, inoltre risulta edificato abusivamente; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo concessione edilizia in sanatoria n.39/2009;
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme, esistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Precisamente il locale cantinato risulta diviso in diversi ambienti tramite la realizzazione di tramezzi in laterizi.

Riguardo le opere abusive: realizzazione di tramezzi in laterizi. Gli eventuali costi dell'adeguamento catastale per spese tecniche di € 300,00. L'immobile oggetto di stima non è provvisto di dichiarazione di agibilità, ricade nella zona "B2" di completamento del PUC in adozione.

### **LOTTO N. 5**

L'immobile ricade nella "Zona E1" zona agricola normale del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA). Non risultano difformità catastali, il **terreno** ad oggi risulta incolto.

### **LOTTO N. 6**

L'immobile ricade nella "Zona E1" zona agricola normale del PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA). Non risultano difformità catastali, il **terreno** ad oggi risulta incolto.

### **LOTTO N. 7**

L'immobile ricade nella "Zona E" zona agricola normale del PRG, e in "Zona B2" zona di completamento del PUC attualmente in adozione.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente all'anno 1990, inoltre risulta edificato abusivamente; successivamente è stata depositata istanza di condono ai sensi della art. 35 della Legge n. 47/85, rilasciata in data 7 agosto 2009, con:

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo concessione edilizia in sanatoria n.39/2009;
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo non è conforme, esistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Precisamente, un ampliamento a lato sud, in corrispondenza dei terrazzi sottostanti. Al catasto non risulta depositata alcuna planimetria

Riguardo le opere abusive: l'ampliamento del lastrico solare di 13 mq che copre il terrazzo (parte abusiva) a sud dell'appartamento, è possibile sanarlo con l'istanza L.326 del 24/11/03, prot. n. 11210 e n. 11209 del 10/12/04.

Gli eventuali costi dell'adeguamento urbanistico dei manufatti sono di € 7.506,00 e spese tecniche (adeguamento urbanistico e catastale) € 1.200,00.

### **PREZZO BASE**

**LOTTO n. 2:** € 10.214,00 (euro diecimiladuecentoquattordici,00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (euro mille,00).

**Offerta minima presentabile € 9.192,60 (euro novemilacentonovantadue,60).**

**LOTTO n. 3:** € 8.866,62 (euro ottomilaottocentosessantasei,62), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (euro mille,00).

**Offerta minima presentabile € 7.979,96 (euro settemilanovecentosettantanove,96).**

**LOTTO n. 5:** € 5.143,58 (euro cinquemilacentoquarantatre,58), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (euro mille,00).

**Offerta minima presentabile € 4.629,22 (euro quattromilaseicentoventinove,22).**

**LOTTO n. 6:** € 5.143,58 (euro cinquemilacentoquarantatre,58), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (euro mille,00).

**Offerta minima presentabile € 4.629,22 (euro quattromilaseicentoventinove,22).**

**LOTTO n. 7:** € 2.006,00 (euro duemilazerosei,00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 1.000,00 (euro mille,00).

**Offerta minima presentabile € 1.805,40 (euro milleottocentocinque,40).**

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati sono:

- nell'anno millenovecentonovantatre il giorno dieci (10) del mese di giugno (10.06.1993) con atto notarile stipulato dal Notaio dott. Alfonso Monda, rep. n° 110253 registrato a Napoli il 30/06/1993 al n. 12626/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e xxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx donavano ai sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1051, sub. 5 per la piena proprietà, un deposito (Locale Cantinato), riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; Via Gaetano Donizetti n. 36, per la quota 1/3; lastrico solare di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25; riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3, per la quota 1/4; e a xxxxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA), in Via G. Donizetti n° 36, già numero 25, piano primo, identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1051, sub. 6 (oggi sub. 101) per la piena proprietà, un deposito (locale cantinato), riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1, Via Gaetano Donizetti n. 36, per la quota 1/3; lastrico solare di copertura a livello del piano terzo, sito nel Comune di Qualiano (NA), alla Via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3, per la quota 1/4;
- nell'anno millenovecentonovantacinque il venti del mese di gennaio (20.01.1995) in Pozzuoli-NA, con atto notarile stipulato dal Notaio dott.ssa Costantino Pratico Di Flavio, rep. n° 12650 raccolta n° 8383, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxx, il xxxxxxxxxx, con la moglie xxxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxxx, il xxxxxxxxxx vendono al sig xxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx un terreno classificato nel P.R.G., nella "zona E/1 agricola normale", sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta, identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1326.
- nell'anno millenovecentonovantacinque il venti del mese di gennaio (20.01.1995) in Pozzuoli -NA, con atto notarile stipulato dal Notaio dott.ssa Costantino Pratico Di Flavio, rep. n° 12651 raccolta n° 8384, i sig.ri xxxxxxxx nato a xxxxxx, il xxxxxxxxxx, con la moglie xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx, il xxxxxxxxxx vendono al sig xxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, un terreno classificato nel P.R.G., nella "zona E/1 agricola normale", sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Madonna del Pantano, alla località Staffetta, identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1328.

## LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo innanzi al professionista delegato, **presso lo studio del professionista delegato Notaio Paola De Stefano**, ubicato in Teverola (Ce) in via Roma n. 147, **il giorno 04 Dicembre 2024 dalle ore 11:45 alle ore 12:30**, alle seguenti condizioni:

- Il professionista delegato alla vendita, attenendosi alle disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sulla edizione domenicale del quotidiano "IL MATTINO – ED. CAMPANIA", nonché almeno 60 giorni prima del detto termine sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx), nonché almeno quarantacinque giorni prima del detto termine sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene pignorato mediante distribuzione di n. 500 missive presso gli edifici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- La vendita avrà luogo mediante **cinque lotti** che verranno posti all'asta, al prezzo base come sopra indicato, come valutato dal perito nella relazione di consulenza tecnica depositata presso la Cancelleria del Tribunale

di Napoli Nord e consultabile presso il detto sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **presso lo studio del professionista delegato Notaio Paola De Stefano**, ubicato in Teverola (Ce) in via Roma n. 147 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 - invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta**. L'offerta di acquisto, come sopra precisato, è irrevocabile; pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta. La busta contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Ognuno eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà dichiarare entro tre giorni dalla eventuale aggiudicazione, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
- Le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, dovranno essere **almeno pari al prezzo base** sopra indicato, dovranno pervenire **a pena di inefficacia non oltre il termine indicato**. Le offerte saranno inefficaci se il prezzo offerto è inferiore a quello indicato come base d'asta per ciascun lotto o se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori non superiore a 120 giorni salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E. (e comunque, ove ricorrano giustificati motivi, nel termine massimo di 12 mesi). Tale termine di **giorni 120**, salvo quanto sopra precisato, deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta. Ogni offerta sottoscritta dall'offerente, dovrà riferirsi ad un singolo lotto (quindi, nel caso in cui si abbia interesse a presentare offerte per più lotti si dovranno presentare tante offerte separate per ogni singolo lotto di interesse), dovrà essere munita di marca da bollo dell'importo vigente, *si ribadisce in busta chiusa senza annotazione da parte degli interessati*, e dovrà indicare il numero della procedura esecutiva per la quale si intende formulare l'offerta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, dell'eventuale lotto, il prezzo offerto, nei limiti di quanto sopra precisato, nonché delle modalità di tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a giorni centoventi, con *l'espressa dichiarazione, anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile ipotecaria ipo-catastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale ed agli altri documenti del fascicolo di Ufficio*. L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta. Dovrà essere allegata cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili, una per ciascuna offerta, **intestati al "Tribunale di Napoli Nord – R.G.E. N. 630/2015", pari almeno al 10% del prezzo offerto**. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento da parte dell'eventuale aggiudicatario del saldo prezzo nel termine sopra indicato, nei termini e con le modalità previste.
- Ciascuna offerta dovrà contenere a pena d'inefficacia dell'offerta: l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta, il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, non

superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E. (e comunque, ove ricorrano giustificati motivi, nel termine massimo di 12 mesi), cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), stato civile e, in caso di persona fisica, se coniugata, anche se separata legalmente, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge, recapiti telefonici. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato **il giorno 04 Dicembre 2024 dalle ore 11:45 alle ore 12:30** alla presenza degli offerenti, presso studio del professionista delegato Notaio Paola De Stefano. Si invita il creditore procedente, ove lo ritenga, a partecipare alle operazioni di vendita, anche al fine di manifestare l'eventuale dissenso ex art. 572 comma 3 c.p.c.

- In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino al 15% rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. *In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara 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 nella offerta stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato. All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto così come di seguito precisato. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilita nell'ordinanza di vendita, qualora non vi siano adesioni per la gara da parte degli offerenti, il delegato non dà luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. 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 base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; 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 c.p.c., 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.*
- Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base 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 base d'asta; in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore base di asta.
- Il bene in vendita è meglio descritto nella relazione di stima a firma del C.T.U., che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata, relazione che può essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, alla planimetria e ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e, per quelli ivi non visionabili, presso il delegato dal fascicolo di Ufficio, come già sopra precisato. Alla detta relazione ed agli allegati, alla certificazione notarile/ipotecaria, si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sui beni ivi comprese eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal C.T.U.

- Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge.
- Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine di centoventi giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso dal G.E. – ove ricorrano giustificati motivi e comunque nel termine massimo di dodici mesi), dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovranno depositare presso il delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord – R.G.E. N. 630/2015", e, separatamente, il fondo delle spese occorrente al trasferimento, quali registrazione, trascrizione e varie mediante altro assegno con medesima intestazione **per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. 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 giorni 120 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 e fornendo a quest'ultimo 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 "Tribunale di Napoli Nord - R.G.E. N. 630/2015".
  - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.
  - La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli Nord e qualora il fascicolo si trovasse presso il delegato, presso lo studio del Notaio Paola De Stefano, previo appuntamento telefonico, tel./fax. 081/5047381 o a mezzo e-mail contenente la richiesta a: [pdestefano@notariato.it](mailto:pdestefano@notariato.it)

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- a) L'immobile pignorato è posto 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, così come pervenuta al debitore esecutato. 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. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

- b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- c) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
- d) le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro il giorno che precede quello fissato per l'asta ed entro l'orario sopra indicato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente.
- e) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre il 15% rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicate.
- f) 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 85% del prezzo-base d'asta sopra indicatosi procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
  - in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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. 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.;
  - l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo a mezzo assegno circolare non disponibile ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione (tenuto conto della possibilità di annullare bonifico successivamente alla relativa disposizione) nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva. Al riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal dl. 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 e dentro un termine non superiore a dodici mesi". Pertanto, nell'avviso di vendita il delegato deve rappresentare la sussistenza di tale facoltà agli interessati. Nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario nel termine sopra indicato. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente bancario intestato all'ordine "*Tribunale di Napoli Nord - R.G.E. N. 630/2015*".
- g) 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.

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, nonché il decreto di delega del GE e la perizia del CTU, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. inserimento, unitamente alla perizia di stima su rete Internet all'indirizzo:
  - [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx);
  - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
  - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
2. pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano-edizione domenicale: "IL MATTINO – ED. CAMPANIA”;
3. distribuzione di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

Il professionista delegato  
Notaio Paola De Stefano

