

Dott. Massimiliano Megale
Commercialista – Revisore Legale dei Conti
Viale A. Modigliani n. 23 – 81031 Aversa (CE)
Tel. 366 3818222

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il **dott. Massimiliano Megale** con studio in Aversa (CE) alla via Amedeo Modigliani, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal Giudice, dott.ssa Cristina Satta, con ordinanza del 21 settembre 2023, nel giudizio di divisione **R.G. n. 1857/2020**, letti gli atti del predetto giudizio di divisione promossa con atto di citazione del 15 gennaio 2020 e la successiva trascrizione di Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale del 03/02/2021 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 al numero r.g. 5071 ed al numero r.p. 3599.

AVVISA

che il giorno **3 DICEMBRE 2024 alle ore 19:00** e ss. si procederà, **presso lo studio del Professionista Delegato sito in Aversa (CE) alla via A. Modigliani n. 23**, alla **vendita senza incanto** (con eventuale gara nel caso di plurime offerte ammissibili) della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA LOTTO UNICO

“Piena ed intera proprietà della quota di 1/1 di appartamento, ubicato in Grumo Nevano (NA) alla via Giacomo Matteotti n. 38, piano II, composto da un ingresso/cucina, due camere da letto, un bagno, n. 2 balconi è riportato nel C.F. del Comune di Grumo Nevano foglio 4 – p.lla 279 – sub 3 – cat. A/2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- *è stata modificata la distribuzione dei tramezzi interni dell'ambiente cucina e bagno;*
- *il vano finestra nella cucina è stato sostituito da un vano porta-finestra che accede sul balcone lato strada;*
- *è stata realizzata una veranda abusiva sul ballatoio di ingresso.*

L'ultimo titolo abilitativo dell'intero fabbricato sito in Grumo Nevano (Na) alla via Via Matteotti, 38 è la Concessione Edilizia n. 32 del 1978 rilasciata in data 22/05/1978 dal Comune di Grumo Nevano (Na) a seguito dell'istanza presentata in data

03/01/1978. In virtù della suddetta Concessione edilizia l'immobile presenta i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica e a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.”

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

PREZZO BASE: euro 65.000,00

(euro sessantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): euro 48.750,00

(euro quarantottomilasettecentocinquanta/00)

Difformità catastali e urbanistico edilizie:

L'esperto stimatore, per quanto attiene all'immobile, riferisce che: “... Il ballatoio del vano scala posto al secondo piano, prospiciente l'ingresso dell'appartamento, è stato chiuso creando un volume abusivo ...

L'ultimo titolo abilitativo dell'intero fabbricato sito in Grumo Nevano (Na) alla via Via Matteotti, 38 è la **Concessione Edilizia n. 32 del 1978 rilasciata in data 22/05/1978 dal Comune di Grumo Nevano (Na)** a seguito dell'istanza presentata in data 03/01/1978 dal sig. XXXXX XXXXXX nato a XXXX XXXXX (Na) il XXXXXX. In virtù della suddetta Concessione edilizia l'immobile presenta i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica e a consentirne la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ... In merito alla suddetta Concessione Edilizia, essa veniva rilasciata al fine di eseguire chiusure a veranda dei due terrazzi esistenti al primo e al secondo piano dell'edificio di Via Matteotti, 36 ... Alla luce delle verifiche effettuate e delle difformità rilevate non verrà redatto l'**attestato di conformità catastale** ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122 in quanto **non è stata rilevata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale**. Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- è stata modificata la distribuzione dei tramezzi interni dell'ambiente cucina e

bagno;

- *il vano finestra nella cucina è stato sostituito da un vano porta-finestra che accede sul balcone lato strada;*
- *è stata realizzata una veranda abusiva sul ballatoio di ingresso ...”.*

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

Provenienze:

Il bene oggetto della procedura è pervenuto agli attuali intestatari in seguito a successione materna – certificato di denunciata successione registrato a Napoli il 06/03/2008 al n. 296/60/8 e trascritto presso l'Ufficio di Napoli 2 il 20/06/2008 ai nn. 32706/20785.

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

L'appartamento è occupato da uno degli eredi.

ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che per le eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente che non risultino pagate dal debitore, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. resteranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI

Ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., nella formulazione introdotta dal d.l. 14.12.2018 n. 135, convertito in L. 11.02.2019 n. 12 ed applicabile alla presente procedura ai sensi dell'art. 18-quater, comma 2 del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, conv. in L. n. 8/2020 gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni

prima della data fissata per la vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, entro e non oltre le **h.13,00** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, **previo appuntamento telefonico**, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Aversa (NA), alla Via Amedeo Modigliani n. 23. Gli interessati, per il deposito delle offerte dovranno contattare il Professionista Delegato al numero di cellulare 3663818222 ove potranno acquisire anche ulteriori informazioni (e-mail esecuzioni.studiomegale@gmail.com, dott.megale@outlook.it, pec massimiliano.megale@commercialistinapolinord.it).
- 2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, **in bollo**, dovrà contenere:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nonché con l'allegazione del certificato di matrimonio con annotazioni;
 - b) se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - c) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
 - d) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato sito in Aversa (NA) Via Amedeo Modigliani n. 23, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
 - e) in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale;
 - f) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base sopra indicato (cioè il 75% del prezzo sopra determinato), a pena di inefficacia dell'offerta, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, in tutti i casi, **non**

potrà essere superiore a centoventi giorni;

- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 3) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegata una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile** intestato a: "**Tribunale di Napoli Nord n. 1857/2020 R.G.**".
La cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi l'offerta sarà dichiarata inefficace.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- 5) L'offerta deve essere depositata in **duplice busta chiusa**, sulla **prima busta (esterna)** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere depositata anche da persona diversa dall'offerente) con la precisazione che può essere utilizzato anche uno pseudonimo, deve essere indicato il nominativo 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 tale busta. All'interno di quest'ultima dovrà essere inserita una **seconda busta (interna)** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto). Il Cancelliere o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ed annoterà sull'esterno della busta (esterna) il numero di protocollo e la data di deposito.
- 6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza dei soli offerenti.
- 7) Se risulta presentata una sola offerta, ex art. 572 c.p.c, e la stessa è pari o superiore al prezzo base sopra determinato sarà senz'altro accolta.
Se il prezzo offerto risulta inferiore rispetto al prezzo base sopra determinato in misura non superiore a un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita

quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se risultano presentate istanze di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o offerta presentata per prima o il prezzo risultante in seguito a gara, ex art. 581 c.p.c., sia inferiore al prezzo base sopra determinato, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

Se risultano presentate più offerte, ex art. 573 c.p.c., il professionista delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale si svolgerà la predetta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa).

- 8) L'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. Sarà pronunciata 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 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.

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro **1.000,00 (euro mille/00)**, con la precisazione che non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali.

- 9) Il creditore, rimasto assegnatario a favore di un terzo, entro cinque giorni dall'assegnazione o dalla comunicazione, deve dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, tutti gli obblighi derivanti dall'assegnazione restano esclusivamente a carico del creditore.

- 10) **L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in**

caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

- 11) In caso di vendita in più lotti, i creditori, ai sensi dell'art. 504 c.p.c., devono trasmettere, entro e non oltre l'udienza di apertura buste, la precisazione dei loro rispettivi crediti per sorta capitale, interessi convenzionali e/o legali nonché spese legali.
- 12) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento.
- 13) Il **saldo prezzo** dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Napoli Nord n. 1857/2020 R.G.**", ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione nel termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione definitiva.
- 14) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) che saranno determinate dal medesimo professionista (pari approssimativamente al 20% del prezzo di aggiudicazione), tale somma dovrà essere versato a mezzo di un distinto assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Napoli Nord n. 1857/2020 R.G.**", ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione.
- 15) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno a carico della procedura.
- 16) 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".
- 17) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.
- 18) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.
- 19) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo

comma;

- 20) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 21) Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 22) distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 200 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 200 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

- 23) Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.
- 24) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno presso lo studio del Professionista Delegato sito in Aversa (CE) alla via A. Modigliani n. 23 ed il deposito delle offerte sempre presso lo studio del Professionista Delegato sito in Aversa (CE) alla via A. Modigliani n. 23 , sono eseguite dal professionista delegato (tel. 3663818222 e-mail esecuzioni.studiomegale@gmail.com, dott.megale@outlook.it, pec massimiliano.megale@commercialistinapolinord.it).
- 25) Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo voglia esonerare il custode giudiziario dalla liberazione dell'immobile, dovrà depositare in cancelleria ed al sottoscritto una espressa dichiarazione in tal senso.
- 26) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso il Professionista Delegato si riporta alla normativa vigente ed a quanto disposto dal G.U. nel provvedimento di delega.

Aversa (CE), 27/09/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Massimiliano Megale