

TRIBUNALE di NAPOLI
SEZIONE V – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
QUARTO AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE
R.G.E. 636/2013, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ASPRONE Elisa

L'Avv. Michela Florio del Foro di Napoli, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, nominata custode e professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare recante n. R.G.E. n. 636/2013,

contro i debitori

ad istanza di *****

AVVISA

che **il giorno giovedì 21 del mese di GENNAIO dell'anno 2025 alle ore 17:00** e seguenti presso il proprio studio sito in NAPOLI alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, piano terra, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO della consistenza immobiliare di seguito descritta, alle condizioni sotto riportate:

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'APPARTAMENTO posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori (quattro vani e mezzo catastali), sito in Afragola (NA) alla Traversa I di via S. Giorgio n. 11 confinante, con proprietà ***** e con il cortile di via Leutreck numero 16, riportato in N.C.E.U. del Comune di Afragola al foglio 21 – mappale 1122 – sub. 101 – cat. A/4 – classe 4 – vani 4,5 – Traversa I di via S. Giorgio n. 23 – R.C. Euro 255,65 di proprietà di ***** e di proprietà di *****

L'appartamento non corrisponde alla originaria consistenza catastale per avvenuta divisione senza titolo in due porzioni.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, su due livelli, piano terra e primo ubicato in Afragola (NA) nel centro storico alla Traversa I di Via S. Giorgio, 11. La numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I di Via S. Giorgio è stata aggiornata e l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione fa parte dello stabile identificato col numero civico 11, mentre sia la visura catastale, aggiornata, che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti riportano l'immobile in parola al civico n°23.

LOTTO UNICO

- Prezzo base ribassato **€uro 65.960,19**

(sessantacinquemilanovecentosessanta/19 euro)

- Offerta minima presentabile **€uro 49.470,15** (euro quarantanovemilaquattrocentosettanta/15 euro)
(pari al 75% del prezzo base di € 65.960,19)

- Aumento minimo **€uro 1.200,00** milleduecento/00 euro) in caso di gara

Prezzo originario €uro 117.262,56 (euro centodiciasettemiladuecentosessantadue/56 euro)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel Comune di Afragola (NA), alla Traversa I di Via S. Giorgio, 11.

L'immobile fa parte di un edificio, su due livelli, piano terra e primo, la numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I di Via S. Giorgio è stata aggiornata e l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione fa parte dello stabile identificato col numero civico 11, mentre sia la visura catastale, aggiornata al 11/01/2024, che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti riportano l'immobile in parola al civico n°23.

L'immobile, è stato diviso senza alcun titolo autorizzativo in due porzioni facenti parte della stessa unità immobiliare ed inoltre sono stati creati due piccoli soppalchi, sia nella prima che nella seconda porzione dell'unità immobiliare.

La prima porzione di unità immobiliare è composta da 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco su cui vi è una seconda stanza da letto senza finestra. All'unità immobiliare vi si accede dalla suddetta porta finestra, corredata d'infisso a due ante in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in

ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,05 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro, posta nell'angolo a sinistra rispetto all'ingresso si accede al soppalco in muratura, attraverso il quale si raggiunge la terza stanza da letto senza alcuna finestra né areazione. Il tutto in discreto stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite con parato, altezza boiserie ed il pavimento, realizzato con piastrelle in mono cottura 31.5 cm x 31,5 cm.

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in mono cottura 31.5 cm x 31,5cm. e con pareti rivestite con parato, altezza boiserie e pittura lavabile di colore bianco vi si accede prima alla stanza da letto posta sulla destra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno.

La stanza da letto è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, le pareti sono attintate con pittura lavabile di colore bianco, essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 4,25 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione dal primo ambiente soggiorno cucina, si accede al bagno, ubicato sulla parete di fondo a destra.

Esso è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno è pavimentato con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm ed è rivestito a tutta altezza con piastrelle in monocottura 20cm x 25 cm, l'altezza è di 2,05m. Il tutto in mediocre stato di conservazione dal soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro posta in fondo all'ambiente sul lato sinistro si accede alla zona soppalcata che affaccia attraverso una balaustra in ferro sulla cucina/soggiorno. Il pavimento è con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm, le pareti sono rivestite con parato, mentre il soffitto è pitturato con lavabile di colore bianco. E' presente altresì una bucatiera a soffitto di dimensioni 1,00 m x 1,00 m, a botola dalla quale per mezzo di una scala a pioli si accede alla copertura. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal soppalco si accede alla piccola terza stanza da letto, essa è pavimentata con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, le pareti sono rivestite con parato di colore rosa, il soffitto è attintato con pittura lavabile di colore bianco. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Alla seconda porzione di unità immobiliare, si accede dall'unico ballatoio che da accesso sia alla prima che alla seconda porzione dell'unità immobiliare. Detto ballatoio costituisce anche l'accesso alla proprietà confinante attualmente disabitata

La seconda porzione di unità immobiliare è composta di 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco.

Ad essa vi si accede dalla porta finestra, corredata d'infisso a due ante in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero-cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,28 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala di legno con pedate di ferro, posta di fronte all'ingresso si accede al soppalco in muratura senza alcuna finestra né areazione. Il tutto in mediocre stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite in parte con parato, ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco giallo ocra, il pavimento è con piastrelle in monocottura 31.5cm x 31,5 cm. Il tutto in discreto stato di conservazione. (cfr. foto n°2- 10-11-12-14)

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm. e con pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco rosa e giallo ocra si accede prima alla camera da letto posta sulla sinistra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

La camera è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore grigio essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 2,80 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,48 m circa alla quale si accede da una bucatiera quadrata, a botola, di dimensioni 1,00 x 1,00 circa. La camera presenta un'ulteriore difformità rispetto alla planimetria catastale ed ai grafici per la presenza della finestra che verosimilmente non esisteva in precedenza dal primo ambiente soggiorno cucina, sulla parete di fondo a destra, si accede prima ad un disimpegno e da questo al bagno.

Detto disimpegno è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno ed è pavimentato con piastrelle in monocottura 20 x 20 cm ed è rivestito parzialmente con piastrelle in monocottura 20 x 30 cm. mentre la restante altezza delle pareti è attintata con pittura lavabile di colore rosa. L'altezza complessiva è di 4,28 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Infine dal disimpegno si accede al bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura 20 x20 cm, di colore rosa, l'altezza è di 2,30m. Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,98 m circa alla quale si accede da una bucatara posta al di sopra della porta del bagno. Detta zona soppalcata è adibita a deposito. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e quella catastale si evince che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è mutata.

Non si sono riscontrati incrementi delle volumetrie.

All'interno l'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri sia dal punto di vista strutturale che delle finiture che igienico sanitarie.

L'abitazione non è dotata d'impianto di riscaldamento.

La superficie coperta netta dell'unità immobiliare è di **170 mq.**

La superficie dei balconi è di **17,70 mq.**

PROVENIENZA

L'immobile pervenne agli esecutati con

1) Atto del Notaio Giuseppe di Transo del 9.06.1999 Rep. n. 92970 Racc. n. 21847

2) Atto del Notaio Luigi D'Anna del 26.04.1983 Rep. n. 53632 Racc. n. 6798

Al Catasto FABBRICATI l'immobile risulta Foglio 21 del Comune di Afragola (NA), particella 1122, sub 101, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 255,65, indirizzo Traversa I di Via S. Giorgio n.23 piano:1

Il civico attuale è il n. 11 e non il civ.23 come erroneamente riportato.

DATI URBANISTICI

Il nominato C.T.U. ha relazionato che dall'analisi della D.I.A. dell'08 Settembre 1999 Prot. 022367 indirizzata all'allora Commissario Prefettizio del Comune di Afragola (NA) e dalla Relazione Tecnica allegata a firma del Progettista incaricato Geom. Esposito Salvatore iscritto all'albo del Collegio dei Geometri al n.160, si evince che l'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1942.

Inoltre dall'analisi dei registri delle Licenze Edilizie presso il "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), riportanti l'elenco della Licenze Edilizie dal 1942, lo stesso CTU non ha trovato alcun estremo relativo all'immobile in oggetto a conferma che esso è stato effettivamente realizzato anteriormente all'anno 1942.

Dall'analisi della planimetria e dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto constatare che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è mutata. Tali minimi mutamenti hanno comportato incrementi di superficie interna, ma non di volume.

Dalle indagini effettuate presso "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), il CTU ha verificato l'inesistenza della "dichiarazione di agibilità".

L'immobile si trova nelle condizioni previste **Art. 46 (L) comma 5 del DPR 380/01 - Nullità degli atti giuridici relativi a edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali". L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

Nel caso di specie, relativamente alle opere realizzate in difformità alla D.I.A. del 08 Settembre 1999 Prot. 022367 l'immobile si trova nelle condizioni della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 3081/01, in quanto si tratta di opere esclusivamente e pertanto cosiddette assentibili - "Accertamento di conformità"

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in

difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

INDIVISIBILITA'

Il bene pignorato risulta diviso in due porzioni.
L'immobile è stato pignorato nella sua totalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è attualmente occupata da terzi senza titolo.

ESISTENZA DI VINCOLI

Non esistono vincoli di natura condominiale in quanto non vi è costituzione di condominio né di altra natura.

Non vi è l'attestato di prestazione energetica.

Formalità pregiudizievoli da cancellare a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario:

- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 18257/13826 del 30 aprile 2013 a favore della *****
A - con sede in ***** e contro ***** e ***** , ciascuno per i diritti di propria spettanza, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Afragola in data 27 febbraio 2013, intimato per il pagamento della somma di € 119.058,00 (centodicianovemilacinquantotto/00 centesimi), oltre agli interessi convenzionali al tasso del 6,3% + 3% di mora, salvo usura, dal 8.03.2012 a saldo;
- Iscrizione ipotecaria volontaria ai nn. 13173/6577 del 21 giugno 2007 a favore di *****
- con sede in *****C.F. e P.I.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene di cui sopra si rimanda alla relazione di stima e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed ai partecipanti alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it.

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

1 - La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, il giorno 21 del mese di GENNAIO dell'anno 2025 alle ore 17:00** – L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità di copia del presente avviso di vendita in forma anonima presso il Sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it. sulla edizione domenicale del quotidiano LA REPUBBLICA, almeno quarantacinque giorni prima del detto termine sul sito www.astegiudiziarie.it, nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene pignorato mediante distribuzione di n. 500 volantini

presso gli edifici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto; inoltre

2 - La vendita avrà luogo mediante lotto unico che verrà posto all'asta al prezzo base come sopra indicato, come valutato dall'esperto stimatore nella relazione di consulenza tecnica depositata presso il fascicolo di ufficio consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli e presso il sito www.astegiudiziarie.it ed il sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

3 - Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi del III° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna annotazione da parte degli interessati, **dalle ore 15:00 alle ore 19:00, nei giorni da lunedì a venerdì**, entro e non oltre le **ore 17:00 del giorno 20 gennaio 2025**, presso lo studio del professionista delegato avv. Michela Florio, sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, (tel. 081 19330650 - cell. 3311713372) presso la quale si potrà chiedere ogni altra informazione utile. 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. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno, il nome del Delegato alla vendita, 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. 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 entro tre giorni dall'incanto dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Repubbliche Marinare, n. 432, 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 offerte dovranno pervenire **a pena di inefficacia non oltre il termine indicato**.

Si precisa nuovamente che le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, potranno essere inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; Le offerte saranno inefficaci se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni. Tale termine di giorni 120 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 essere munita di marca da bollo dell'importo vigente, si ribadisce in busta chiusa, senza alcuna 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/ipocatastale 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.astegiudiziarie.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 e dagli 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. E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.

Dovrà essere allegata **cauzione**, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al "**Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio**", 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., 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 minorenne, 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 **21 gennaio 2025 alle ore 17:00** alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita. All'uopo si invita il creditore precedente, ove lo ritenga, a partecipare alle operazioni di vendita, anche al fine di manifestare l'eventuale dissenso ex art. 572 co. 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 a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero 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, il Delegato non fa 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.

4 - I beni in vendita sono meglio descritti 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 ed ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.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.

5 - Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, entro il termine di **centoventi giorni** (o in quello rateizzato eventualmente concesso), 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 l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Napoli V sez - R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio"*, e, separatamente, il fondo delle spese occorrente al trasferimento, quali registrazione, trascrizione e varie mediante altro assegno con medesima intestazione. 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, su libretto di deposito intestato alla esecuzione. Nell'ipotesi che il precedente 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 fornitegli 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 V sez - R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio"*

6 - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare l'avvocato.

7 - 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 www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli e qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato, presso lo Studio dell'avv. Michela Florio, previo appuntamento telefonico, da fissarsi dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle 19,00 al n. tel. 081-19330650 o a mezzo E MAIL contenente la richiesta a michelafflorio1968@gmail.com.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare pignorata in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento e così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritto ed eventuale difformità edilizia. La vendita è a corpo e non a misura. 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.

1. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia 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, inconoscibili o, 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.

2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di **centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), detratta la cauzione.

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio*", da consegnarsi al Delegato nei termini indicati. Qualora il credito vantato dal creditore precedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della nuova legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o istituto creditore la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo **nel termine di centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, consegnando al Professionista Delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante e versando, sempre nel medesimo termine l'eventuale residuo a mezzo assegno circolare, intestato a "*Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio*", da consegnarsi sempre al detto Professionista Delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, sempre nel termine di cui sopra, anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità viene fissata nella misura del **15%** del prezzo di aggiudicazione), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli V sez – R.G.E. n. 636/2013 delegato avv. Michela Florio*", da consegnarsi al Professionista Delegato.

3. Il prezzo di ciascun lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. I beni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti all'esecutato, anche in relazione alle eventuali modifiche effettuate, anche se ab origine, senza le previste autorizzazioni di legge, circa le quali, solo per quelle per le quali ricorrano le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, **entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché ricorrano i requisiti di legge anche temporali per usufruire di tale norma, fatto salvo il finale potere autoritativo dell'Ente, mentre per quelle eventualmente insanabili l'acquirente sarà tenuto al ripristino dello stato dei luoghi con i relativi e conseguenti costi a suo esclusivo carico.

7. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà pubblicato:

- in forma anonima e contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, almeno settanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- per estratto sul quotidiano "LA REPUBBLICA" almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno settanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- con distribuzione di n. 500 missive non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, tel. 081/19330650, cell. 3311713372, EMAIL: michelafflorio1968@gmail.com ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità. Per favorire la presentazione di offerte, al fine di evitare nullità presso la segreteria dello studio del Delegato alla vendita, previa richiesta, sono disponibili i predisposti modelli ove sono indicati tutti gli elementi essenziali che le offerte devono contenere.

SI COMUNICA

che il contributo di € 100,00 per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche è stato già corrisposto dal creditore procedente alla sottoscritta delegata

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario, avv. Michela Florio, inviando la richiesta tramite il Portale della vendite pubbliche Sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

In proposito si avverte sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per la liberazione del bene venduto, salvo l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura quale ad esempio un contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti

Napoli, 14 ottobre 2024

La professionista delegata
Avv. Michela Florio