

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDIMENTO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.607/2017 R.G.E.

La dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, delegata - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli (Quinta Sezione Civile) con ordinanza del 13.02.2020, modificata con ordinanza del 10.10.2024, al compimento delle attività previste dall'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

il giorno **GIOVEDI' 27 FEBBRAIO 2025 ALLE ORE 12:30**

in Napoli presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, Piano 20°, Aula 25 preposta alle Vendite Giudiziarie, con l'esame delle offerte pervenute per il seguente

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà: Appartamento di tipo civile sito in Pozzuoli (Na) in Via del Mare n. 64 (già via degli Arenili n.33 in località Marina di Licola), fabbricato C, III° piano, scala A, interno 6. Esso è ripartito su 1 livello da composto di tre vani ed accessori, cucina, bagno, piccolo disimpegno e due balconi, con ingresso dalla seconda porta a destra di chi sale le scale, avente una superficie utile complessiva di circa 53,00 mq, la cui altezza è pari a 3,00 m. E' compresa nella presente vendita una quota pari ad un terzo (1/3) indiviso del lastrico solare dell'edificio in verticale all'appartamento stesso, da destinarsi esclusivamente a stenditoio, nonché la quota di comproprietà dell'autoclave che porta l'acqua ad alcuni cespiti dell'edificio.

Dati catastali: Foglio 7; Particella 158; Sub. 6; Categ. A/2; Classe 4; vani 4,5; R.C. € 488,05.

Stato di possesso: occupato dall'esecutata con il suo nucleo familiare.

Confini: con proprietà aliena, con ballatoio e cassa scale e cortile comune.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale:

L'elaborato peritale dell'esperto nominato, arch. Diana Sarto riporta quanto segue:

Vi è un errore sia in visura catastale che nel verbale di pignoramento, da cui risulta che l'immobile in oggetto è ubicato al 2° piano e non al 3° così come giustamente riportato sia nell'atto di compravendita che nella planimetria catastale ed accertato poi in sede di sopralluogo. Dalla consultazione degli atti prodotti, quali planimetria del contratto di mutuo allegato all'atto di compravendita notarile per Notaio Giustiniani Gabriele e la planimetria catastale, risultano delle difformità con lo stato attuale dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

Ad oggi si dovrà far riferimento al rilievo planimetrico eseguito dalla scrivente (cfr all.I). In caso di vendita si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Si tratta di una azione necessaria in quanto la legge italiana impone che quanto risultante dai documenti catastali sia conforme con lo stato di fatto. Tale obbligo nasce dal fatto che la planimetria catastale è uno dei documenti che fa fede in sede di atto notarile. I costi della variazione si aggirano: Diritti di segreteria per aggiornamento planimetria catastale: 50,00 € Parcella del tecnico per aggiornamento planimetria catastale 350,00 €.

Regolarità Edilizia: la costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 con Licenza Edilizia n. 73 del 06.04.1966 e variante n. 68 rilasciata dal Sindaco di Pozzuoli a nome di ----- per la costruzione del fabbricato in Via Marina di Licola. Presso il Comune di Napoli Edilizia Privata non vi sono pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, né pratiche edilizie trasmesse telematicamente dal 1995 alla data del deposito della c.t.u. Dalla certificazione ricevuta dall'esperto nominato presso l'Ufficio Condonò è emerso che non risulta presentata alcuna istanza di Condonò.

Il tutto come riportato nell'elaborato peritale dell'esperto nominato, arch. Diana Sarto.

Provenienza: l'immobile è pervenuto per atto di compravendita per Notar Gabriele Giustiniani del 19/02/2010 rep. --, trascritto presso la Conservatoria di registri di Napoli 2 il 23/02/2010 ai nn. ----.

Prezzo base Euro 23.151,60 (ventitremilacentocinquantuno/60)

Offerta minima (75% prezzo base) Euro 17.363,70 (diciassettemilatrecentosessantatre/70)

Rilancio minimo: Ciascun rilancio minimo deve essere pari ad **€1.000,00** (mille/00).

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte alle prescrizioni di seguito riportate:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione), nei giorni dal lunedì al mercoledì dalle ore 16,30 alle ore 19,00, **entro il giorno mercoledì 26 febbraio 2025** dalle ore 16,30 alle ore 19,00, contattando lo 081.776.02.28, in Portici (NA) via Della Libertà n. 166 Fabbricato 1) presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Francesca Iacomino.
- 2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:
 - a. Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e stato civile, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge;
 - b. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori oppure 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. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - e. 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 dall'aggiudicazione;
 - f. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
 - g. 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 **30%** del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "**Dr. Francesca Iacomino quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n.607/2017 Tribunale di Napoli**" che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente/i e della tessera del codice fiscale.
- 5) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data della vendita ed il nome del professionista delegato.

- 6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita.
- 7) L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
- 8) Se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
 - se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;
 - se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto;
 - se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.;
- 9) se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5), dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia); se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Se il prezzo, ex art. 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede ad incanto ex art. 576 c.p.c..
- 10) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate o in caso di versamento con modalità difformi.
- 11) Le parti e i creditori iscritti sono invitati ad essere presenti, alla sopra citata udienza di apertura buste, al fine di esprimere il proprio parere (non vincolante) in merito alle offerte pervenute.
- 12) L'offerta, salvo che sia ordinata la vendita con l'incanto ovvero che prima siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia accolta, è irrevocabile.

13) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni 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.

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

14) La vendita è a corpo e non a misura.

15) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

16) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode .

17) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il delegato.

18) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

20) Il professionista delegato, per il presente esperimento di vendita, eseguirà la pubblicità mediante:

- il Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art.490, comma 1 cpc.;
- il sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- inserzione nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano Il Mattino almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

21) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento.

22) 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.

23) Gli interessati 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.

24) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. C.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno nell'aula designata per le vendite giudiziarie della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli (Centro Direzionale), Torre B. p.20°, aula 25, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Portici (NA) via Della Libertà n. 166 ove gli interessati potranno acquisire ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.18,30 (tel. 081.7760228).

Napoli/Portici lì 15 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(*dott.ssa Francesca Iacomino*)