

TRIBUNALE DI NAPOLI

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA/CONTENZIOSO CIVILE RG. 72496/2012

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli art. 490, 569, 571 e 591 bis cpc

G.I. Dott. Giuseppe Fiengo

Professionista Delegato Avv. Francesco Ferrante

L'avv. Francesco Ferrante, con studio in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, Tel. 0815787154, Cell. 3389812260 e-mail avv.fferrante@gmail.com, pec francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it, professionista delegato alla vendita, giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. di cui all'ordinanza del G.E. datata 06.12.2021, letti gli atti della procedura contenziosa recante R.G. 72496/2012 contro *omissis*,

avvisa

che **il giorno 25 marzo 2025 alle ore 16.00** presso lo Studio Legale Ferrante in Napoli alla via Ugo Niutta 4, si terrà nell'ambito della procedura in epigrafe la vendita senza incanto del cespite di cui ai seguenti lotti come di seguito descritti.

In tale data, si procederà all'apertura delle buste presentate ed alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ivi contenute, nei termini di seguito descritti, nonché alla deliberazione sulle medesime ed alla eventuale gara.

La vendita avverrà con le modalità e condizioni di seguito riportate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli artt. 571 c.p.c. e ss saranno svolte dal professionista delegato.

Bene in vendita

Letta la relazione estimativa depositata in atti dall'esperto designato ingegnere Giulio Mari datata 20/06/2016, nonché la certificazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Roberto Carbone in data 20/09/2012 e l'ulteriore documentazione in atti, si determina che la vendita avverrà nel seguente lotto.

Valore e descrizione del cespite

Piena proprietà di un immobile denominato "Villetta", sito in Pozzuoli alla Via Reginelle n. 8 confinante a Sud con la Villetta sub 102 ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con terreno incolto collegato a locale deposito, censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale

totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita euro 1.038,08 intestato catastalmente a *omissis*.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni 90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal sig. *omissis* pratica n. 1464, per quest'ultima risultano pagati lire 5.400.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad euro 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad euro 3.739,91 per complessivi euro 9.342,78 ancora da pagare.

L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 124,70 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,70 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa mq 5,85 e 4,30. Al piano terra dell'appartamento sub 101 si accede direttamente dal terrazzino di superficie circa mq 20,20 che si raggiunge salendo tre scalini ubicati sul lato destro dello stesso e posto a quota + 0,45 m dal piano di campagna. Dal terrazzino si accede all'ampio ambiente "Soggiorno-Cucina" di superficie circa mq 46,55, munito di ulteriori due vani di passaggio rispettivamente orientati ad Est quello collegato al suddetto terrazzino e, ad Ovest quello collegato al "Balcone 1" di superficie circa mq 5,70 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686.

Dalla porta posta sulla parete a destra di entra nel soggiorno-cucina dal terrazzino si accede al "WC1" di superficie circa mq 7,10 munito di due finestri orientati rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto di collegamento al deposito descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il "Balcone 1" con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Il "WC1" è collegato, da una porta ubicata sulla parete a destra di chi accede al bagno dal "Soggiorno-Cucina", all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 3,10 dotata di finestri orientato a Nord. Dal "Soggiorno-Cucina" con una scala in muratura, dotata di tre finestri di cui due orientati a Nord ed uno a Est, si sale al primo piano con accesso all'ambiente "Disimpegno" di superficie circa mq 3,55 munito di finestra orientata a Nord. Dalla porta posta sulla parete di fronte a destra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede al "WC2" di superficie circa mq 5,50 munito di due finestre orientate rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto antistante il deposito descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il "Balcone 2" di superficie circa mq 5,85 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete di fronte a sinistra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 2" di superficie circa mq 21,55 dotato di balcone denominato "Balcone 2" orientato ad Ovest con affaccio sul passetto

comune e sulla SS686. Sul lato destro del “Balcone 2” è stata installata una scala a chiocciola che smonta sulla copertura piana del fabbricato di tipo non praticabile. Dalla porta posta subito a sinistra sulla parete di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all’ambiente “Letto 1” di superficie circa mq 21,65 dotato di balcone denominato “Balcone 3” di superficie circa mq 4,30 orientato ad Est con affaccio sul cortile comune. L’altezza interna del piano terra e del primo piano è di circa m 2,95. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. L’appartamento è dotato di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. L’ambiente “Soggiorno-Cucina” è munito di split per l’aria condizionata. I pavimenti, così come i rivestimenti dell’angolo cottura e dei bagni sono in gres. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e doppio vetro. Le pareti di tutti gli ambienti dell’appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile ad eccezione della parete del soggiorno che è di tipo spennellato lucido.

Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo stato d’uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell’immobile è $(20,20 + 46,55 + 5,70 + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 21,55 + 5,85 + 21,65 + 4,30)$ di 145,05 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia al testo integrale della perizia estimativa dell’esperto estimatore, che qui si intende per intero richiamata e trascritta, presente in atti e pubblicata come da ordinanza di delega, ed alla ulteriore documentazione in atti.

Se del caso, ricorrendone le condizioni, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5 del dpr 380/2001 e di cui all’art 40 comma 6 della Legge 47/1985.

Il prezzo base ribassato è di € 130.650,00 (euro centotrentamilaseicentocinquanta/00).

Offerta minima pari ad € 97.987,50 (euro novantasettemilanovecentoottantasette/50).

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00).

Provenienza e stato di occupazione

Dalla lettura della relazione notarile in atti, l’immobile risulta realizzato su suolo della superficie catastale di are 20,90 (are venti e centiere novanta), confinante con proprietà Testa Raffaele o aventi causa, proprietà Nosso – Bova e proprietà Speranza o loro aventi causa, riportato al catasto terreni al foglio 2, particella 107 di are 20,90, ente urbano.

Risulta pervenuto : per successione (nn. 6421/4590 del 16 febbraio 2011) contro omissis, deceduto il 28 marzo 2010, in favore di omissis e per accettazione dell’eredità con beneficio dell’inventario del defunto omissis in favore di omissis.

Il terreno sito in Pozzuoli, Contrada Grotta del Sole della superficie reale do are 20.00 (in catasto,

foglio 2, particella 107 di are 20,90) ove è stato edificato l'immobile era stato acquistato da omissis da omissis con atto per notaio Flavio Pratico di Pozzuoli in data 06.10.1982 (nn. 27677/23625 del 25 ottobre 1982).

Risulta inoltre trascritta l'imposizione di una servitù di elettrodotto inamovibile in favore di Enel, relativa alla linea elettrica a 220 KW, Patria – Pozzuoli a carico tra l'altro della particella 107 del foglio 2, contro omissis (nn. 27583/20211 del 10 ottobre 1988).

In ogni caso, per tutto quanto innanzi riportato nonché per le formalità pregiudizievoli sul cespite ed ogni altro atto, si fa espresso rinvio all'elaborato peritale in atti ed alla certificazione notarile in atti.

L'immobile risulta nella disponibilità di alcuni comproprietari ed è quindi liberabile all'emissione del decreto di trasferimento.

Condizioni di vendita senza incanto

1. la vendita avverrà, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) da parte degli interessati. L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

2. l'offerta di acquisto - che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero a mezzo di procura speciale notarile conferita ad un avvocato, anche a norma del'art. 579 c.p.c. ultimo comma - deve essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo Studio Legale Ferrante, in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, esclusivamente nei giorni di lunedì – martedì - mercoledì- giovedì dalle ore 16.30 alle ore 18.30 entro e non oltre le ore 18.30 del giorno 24/03/2024.

3. Ognuno può parteciparvi escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

4. L'offerta, redatta nella forma di istanza sottoscritta, in bollo vigente, deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indicazione del regime patrimoniale dei coniugi e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge allegando eventuale estratto di matrimonio o certificato di stato libero, e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita Iva ed il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale e le autorizzazioni necessarie; in caso di offerta per persona da nominare, da presentarsi a mezzo procuratore legale, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare presso il delegato avv. Francesco Ferrante, depositando la relativa

procura notarile recante data anteriore all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore offerente;

- i dati identificativi dell'immobile e/o del lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base sopra indicato;
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari (questi ultimi nella misura che sarà indicata dal professionista delegato), non superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di espressa indicazione il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 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;

5.La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, una fotocopia del documento di identità in vigore dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile, per un importo pari al 10% (dieci%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato: a "Trib. Napoli Proc. Civile r.g. 72496/2012", con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace. Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.

6.In caso di unica offerta la stessa sarà senz'altro accolta se di importo pari o superiore al prezzo base sopra indicato. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto e non siano state presentate istanze di assegnazione ex. artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato fa luogo alla vendita.

7.In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste si aprirà una gara tra gli offerenti mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle previste dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, a partire dall'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con il rilancio minimo sopra indicato.

8.Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita in favore del migliore offerente ovvero, in caso di offerte dello stesso valore, disporrà la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto

nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

9.In caso di mancanza di offerte e presenza di istanze di assegnazione ex. art. 588 c.p.c. il delegato provvederà sulle medesime ex. art. 590 c.p.c. nei termini e modi specificati nell'ordinanza di vendita e salva l'applicazione dell'art. 591 c.p.c. terzo comma precisando che in caso di assenza di istanze di assegnazione ovvero di non accoglimento delle medesime, si potrà, ricorrendone le condizioni, disporre una nuova vendita;

10.Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e la vendita non abbia avuto luogo perché l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta, ovvero in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta, ovvero in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Condizioni generali di vendita

1.La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona al momento del deposito del decreto di trasferimento in cancelleria, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta offerta di acquisto.

2.La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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; conseguentemente 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 di quello precedente non pagate dal debitore ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

3.L'aggiudicatario del lotto, entro il termine perentorio e non prorogabile di sessanta 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.), dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento a suo carico pari al 20% (venti%) del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno

circolare o bonifico all'ordine del professionista delegato con intestazione "Trib. Napoli Proc. Civile r.g. 72496/2012".

Se il prezzo non è versato dall'aggiudicatario nel termine suddetto, lo stesso sarà considerato inadempiente ai sensi e per gli effetti degli artt. 574 e 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.

4. Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi previsti dal dm 227/15. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli che sarà effettuata a cura del professionista delegato.

5. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario con precisazione che, ove l'apposito deposito fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni.

6. L'aggiudicatario potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.

7. La presente vendita è soggetta ad imposta di registro eccetto opzione per l'applicazione dell'Iva secondo normativa vigente. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali e/o applicazione del cd "prezzo-valore" previa formale comunicazione scritta al professionista delegato.

8. Sono a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri condominiali

Pubblicità ed informazione

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato:

sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) unitamente agli allegati di cui all'ordinanza del G.D.;

sul sito internet "aste giudiziarie.it" unitamente agli allegati di cui all'ordinanza del G.D.;

una sola volta, in giorno festivo, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "la Repubblica".

2. Tutte le attività, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, sono eseguite dal professionista delegato avv. Francesco Ferrante. Per quanto non previsto si applicano le norme delle leggi vigenti.

3. Per ogni informazione e visita dell'immobile, far riferimento al custode e professionista delegato avv. Francesco Ferrante ai recapiti Tel. 081 5787154 Cell 338 9812260 e mail avv.ffferrante@gmail.com. Informazioni anche presso la cancelleria.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo/giudizio civile, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 17 dicembre 2024

Il professionista delegato avv. Francesco Ferrante