

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Avv. Michelina Pratillo**, con studio in Curti, Via Caduti sul Lavoro n. 8, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati del Foro di Napoli Nord;

- vista la delega del G.E. dott.ssa Margherita Lojodice del 13.01.2020 ex lege 302/98, la successiva ordinanza di modifica del 21.06.2020 ed il provvedimento del 10.10.2024;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. R.G.E. 494/2017 promossa da CheBanca! Spa, cui è succeduta Idrogeno Spe srl e per essa, quale mandataria, Cerved Credit Management spa, contro [REDACTED], giusta atto di pignoramento del 20.07.2017 trascritto in data 10.08.2017 ai nn. 27461/21045;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati, la relazione integrativa del 10.10.2019 e la relazione integrativa del 05.12.2019;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 21 marzo 2025 alle ore 10.30 e seguenti**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé **presso il proprio studio sito in Curti (CE), Via Caduti sul Lavoro n. 8**, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato, secondo le modalità e condizioni di seguito indicate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno svolte dal professionista delegato nei luoghi appresso indicati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato ubicato in Curti, Via Caduti sul Lavoro n. 8, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

La vendita si terrà innanzi al Professionista delegato **presso il proprio studio in Curti, Via Caduti sul Lavoro n. 8** ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c..

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro **le ore 12.00** del giorno **precedente la data della vendita**. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente o uno pseudonimo dell'offerente), il nome

del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta – anch'essa sigillata e contenente l'offerta – che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata e con le modalità stabilite.

L'offerta in bollo dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, nonché del termine per il versamento del prezzo medesimo e degli oneri tributari, **che non potrà in ogni caso essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Napoli Nord - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero (Tribunale di Napoli Nord n. ____ RGE) **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.

L'offerta presentata è irrevocabile, e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione all'asta dell'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA**:

- a) se l'offerta è **pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta è **inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE** si procederà: in primo luogo **a gara tra gli offerenti** ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta che dovrà svolgersi mediante rilanci ai sensi dell'art. 581 c.p.c., con l'aggiudicazione a favore del maggior 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.

Si precisa che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di € 2.000,00 del prezzo di partenza.

In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato dovrà tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state depositate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

In caso di **aggiudicazione**, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata entro il termine indicato in offerta ovvero, **in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine maggiore, entro il termine di centoventi (120) giorni** dall'aggiudicazione, consegnando presso lo studio del professionista delegato assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Napoli Nord n. ___ R.G.E."). Nel medesimo termine l'aggiudicatario **dovrà versare il 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, mediante assegno circolare non

trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Napoli Nord n. ____ R.G.E..").

In caso di **inadempimento**, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve integrarsi quivi integralmente richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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) e 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.**

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

Qualora la vendita sia soggetta ad Iva, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, si applicano le vigenti norme di legge.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - 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 stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, sul sito internet del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it almeno sessanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. Pubblicazione dell'avviso d'asta, in giorno festivo, per estratto sul quotidiano "Il Mattino" ed. locale almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
4. Distribuzione di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle zone adiacenti l'immobile posto in vendita almeno venti giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario**, Avv. Michelina Pratillo, con studio in Curti Via Caduti sul Lavoro n. 8 (tel. 0823.844660, mail: michelina.pratillo@virgilio.it), in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al professionista delegato entro trenta (30) giorni dall'aggiudicazione con la specifica indicazione del capitale e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute - distinguendovi quote/capitale da quote/interessi, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo) con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e

dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario. Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa nei termini sopra indicati, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento, con pertinenziale cantinola al piano seminterrato, e box auto siti in Orta di Atella (CE) in Traversa Via Tenente del Prete n. 18c. L'appartamento, posto al piano secondo, interno 5, è composto da due camere, due bagni, una cucina, un salone-ingresso, un ripostiglio, balcone esterno. Il box auto è composto da un unico ambiente e posto al piano seminterrato.

Le dette unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti riferimenti:

- foglio 10, p.lla 5057, sub 7, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita € 387,34, Traversa di via Tenente del Prete snc, piano 2-S1, interno 5;
- foglio 10, p.lla 5057, sub 18, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, rendita € 36,00, Traversa di via Tenente del Prete snc, piano S1.

L'appartamento confina con cortile comune per un lato, con sub 8 e scala condominiale per un secondo lato, terzo lato con corte comune e per un quarto lato con lotto proprietà aliena. Il box auto confina con area di servizio ai box per un lato, con box sub 17 per un secondo lato, con terrapieno per un terzo e quarto lato.

Ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che: il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; le unità immobiliari sono state realizzate tramite Concessione Edilizia n. 135 del 01.04.2000 e successiva variante del 15.03.2005 rilasciate dal Comune di Orta di Atella. Non risultano presentate richieste di condono edilizio, SCIA, CILA. Non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità per il fabbricato in cui sono site le unità immobiliari. Riferisce, altresì, che dal confronto tra i grafici di concessione edilizia in variante del piano secondo e del piano cantinato rispetto allo stato dei luoghi rilevato, non si rileva alcuna difformità. Il suolo su cui insistono le unità immobiliari ricade per il PUC vigente all'atto della stima in "Zona Bs - Centro Urbano residenziale edificata satura (ex art. 23 della NTA)". I beni, ad esclusione del vincolo sismico, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali e del paesaggio, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico. Non vi è attestato di prestazione energetica. Al riguardo si rimanda integralmente alla perizia di stima in atti, alle integrazioni successive ed ai relativi allegati.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato è occupato dagli esecutati.

VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO

Euro 106.383,00

OFFERTA MINIMA

Euro 79.788,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia stimativa in atti e nelle relazioni integrative, alle quali si rinvia integralmente per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica nonché lo stato di occupazione degli stessi. 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 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Curti (CE), 29.11.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Michela Prati

