

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVAR.G.E. n. 173/2016
G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Erika Capobianco, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli, C.F. CPBRKE83L67F839K, PEC: erika.capobianco@odcecnapoli.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 10/2/2020 del G.E. Dott. Alessandro Auletta (oggi dott.ssa Triglione),

avvisa che

il giorno **09/05/2025** alle **ore 10,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Ottavio Caiazzo n. 9, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO

Della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Piena ed intera proprietà di immobile adibito ad attività commerciale sito in Teverola (CE) alla via Garibaldi n. 104, composto da un unico locale aperto con ingresso da via Garibaldi. Il locale, composto da subalterni 1 e 7, ha una superficie lorda di mq 293.20.

Il tutto è meglio descritto nella perizia di stima dell'ing. Garofalo.

CONFINI

Il sub 7 confina a nord con p.lla 451, a sud con p.lla 332, a est con p.lla 473 sub 1, a ovest con via Garibaldi. Mentre il sub 1 confina a nord con p.lla 451, a sud con p.lla 332, a ovest con p.lla 473 sub 7.

DATI CATASTALI

Il bene pignorato è riportato in N.C.E.U. di Teverola (CE):

- al foglio 7 p.lla 473 subalterno 1 categ. C/1, classe 2, consistenza mq 140,00, rendita euro 1.887,13
- al foglio 7 p.lla 473 subalterno 7 categ. C/1, classe 2, consistenza mq 58,00, rendita euro 781,81.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'esperto presume che il bene sia parte di un fabbricato antecedente al 1942; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 106 del 4/12/2000 ex legge 47/85 art.13 per cambio di destinazione d'uso di locali da uso deposito a uso commerciale e realizzazione di wc (concessione in sanatoria che non riguarda la

sanabilità dell'immobile pignorato ma solo il loro cambio destinazione d'uso), cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed il fabbricato di cui è parte il bene in vendita non risulta riportato in mappa catastale.

Il tutto è meglio descritto nella perizia di stima dell'ing. Garofalo.

PROVENIENZA

I beni pignorati (che formano il lotto Unico) sono pervenuti al debitore X per donazione del 23/10/2015 nn. 30356/23442 (per la quota del 50%) e al debitore Y (per il restante 50%) per effetto di successione ereditaria e successiva donazione 25/9/1991 nn. 22931/19719 e divisione del 25/09/1991 nn. 22932/19720.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In virtù delle indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta, si è accertato che sugli immobili pignorati risultano le seguenti formalità:

A) sul sub 7:

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 23/12/2010 - registro particolare 7926 registro generale 48735 per mutuo fondiario repertorio 5628/3877 del 21/12/2010;

2) Trascrizione del 15/03/2016 - registro particolare 6395 registro generale 8377 pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord repertorio 2451 del 29/2/2016 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

B) sul sub 1:

1) Trascrizione del 30/05/2019 - registro particolare 14478 registro generale 18647 pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord repertorio 5005 del 08/05/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili,

2) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 28/01/2025 – registro particolare 376 registro generale 3240,

Si precisa che sui sub 1 e 7 è trascritta una domanda giudiziale repertorio del 26831/2020 del 9/10/2020 trascritta il 20/10/2020 registro particolare 22501 registro generale 30138.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato *sine titulo* e il Giudice ha emesso ordine di liberazione.

Si precisa che, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte dello stesso, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta del lotto unico, già decurtato dei costi e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica nonché catastale, corrispondente al valore del bene, ed è fissato in fissato in euro **71.193,00** (settantunomilacentonovantatre/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro **53.394,75** (cinquantatremilatrecentonovantaquattro/75).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate il giorno **08/05/2025** entro le **ore 12,00** presso lo studio del professionista delegato **sito in Napoli via Ottavio Caiazzo n. 9** che è aperto dal lunedì al venerdì ore 9,00 - 13,00 e ore 15,00 - 19,00. Tali offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa: sulla prima busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di colui che presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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, contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento del lotto per cui è fatta l'offerta. L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore preventivamente munito di procura speciale ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.) dovrà contenere:

a) 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 in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. 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, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, e all'istanza deve 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 nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità,
- d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- e) **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.**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al *Tribunale di Napoli Nord n. 173/2016 R.G.E.* per un importo **pari al venti per cento (20%)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c.; in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o a un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche nel caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita –nel luogo ed ora sopra indicata- alla presenza degli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- Se l'offerta è pari o superiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- Se l'offerta sia inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, 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:
 - a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, **con i rilanci**

minimi e intervalli di tempo definiti nel prosieguo del presente avviso, con l'avvertimento che 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 d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; dell'ora di presentazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), e dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al *Tribunale di Napoli Nord n. 173/2016 R.G.E.* ovvero bonifico bancario di cui il professionista delegato appurerà la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario nel termine sopra indicato. Il versamento dovrà avvenire su altro conto corrente bancario intestato alla procedura di cui il delegato fornirà le coordinate.

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

Come anticipato in precedenza, in caso di esperimento di vendita mediante gara tra gli offerenti ex art. 571c.p.c., da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 586 c.p.c., nel giorno e nell'ora suindicati, il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta 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, a tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di € **2.000,00** (euro duemila/00).

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente depositate nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. 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.

CONDIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista provvederà ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi in cui all'art. 585 co. 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; di tale contratto di mutuo l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo del prezzo, deve depositare copia presso lo studio del professionista delegato, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Quando ricorrono giustificativi motivi, il G.E. può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che saranno comunicate dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. proposta dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (nei medesimi termini del versamento del saldo) e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura. Il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le

spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; nel caso in cui, 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., mentre la restante somma dovrà essere versata al delegato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e 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 qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti da 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Il professionista delegato provvederà a eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., “il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591bis, comma 2, n. 5 c.p.c..

Al riguardo si precisa che le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- a) sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominate "portale delle vendite pubbliche" almeno sessantacinque (65) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, in giorno festivo almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) su rete Internet all'indirizzo asteannunci.it, casa.it, attico.it, idealista.it, bakeca.it, almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto e sul sito del Tribunale;
- d) inoltre, il delegato svolgerà la pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, sono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Napoli Nordda chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile in un periodo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche *e non può essere resa nota a persona diversa dal custode* - Dott.ssa Erika Capobianco con studio in Napoli Via Ottavio Caiazzo n. 9 tel. 081.19248255 mail: esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it.

Napoli, 18/02/2025

Il professionista delegato

