



NOTAIO ANDREA VALENTE

Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL deleghe@notaioandreavalente.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
Procedura n. 41275/2008 R.G.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita giusta provvedimento in atti del Giudice dott.ssa Valletta, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dell'art. 788 cpc,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Notaio Delegato, il giorno **07 (sette) maggio 2025 (duemilaventicinque), alle ore 15:00** presso l'ufficio secondario in Napoli, alla Via dei Mille n. 49, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA** della proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

IMMOBILE

come da ordinanza di delega e da Consulenza Tecnica d'Ufficio, e successive integrazioni, redatta dall'Ing. Maria Laura Martino e depositata in atti, alla quale si rinvia per maggiori chiarimenti, che si intende integralmente trascritta ad alla quale ci si riporta per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO UNO

Bene 1. Particella 46 (2.758 mq), riportata al Catasto Terreni del Comune di Napoli, foglio 1, classe 1, are 27, ca 58;

Bene 2. Particella 240 (4.752 mq), riportata al Catasto Terreni del Comune di Napoli, foglio 1, classe 1, are 57, ca 42;

Il fondo agricolo con particella 46 ha un'estensione di mq 2.758 e risulta intercluso, mentre il fondo agricolo con particella 240 ha un'estensione di mq 4.752; (coordinate 40.906029, 14.253392) ai detti fondi si accede da Nord attraverso un sentiero che costeggia il confine di proprietà aliena e risultano fisicamente divisi da una fascia occupata da acquedotto sotterraneo. Entrambi i terreni sono di seguito meglio precisati:

a) Piena ed intera proprietà del terreno, fondo intercluso, sito in Napoli, Secondigliano località Sant'Aniello, così riportati al Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 1 Particella 46 Classe Frutteto are 27, ca 58. Valore di perizia ad Euro 39.000,00.

b) Piena ed intera proprietà del terreno, fondo agricolo, sito nel Comune di Napoli, Secondigliano località Sant'Aniello, così riportati al Catasto Terreni del

Comune di Napoli al Foglio 1 Particella 240 Classe Frutteto are 47, ca 52. Valore di perizia Euro 67.000,00.

STATO DI POSSESSO

Libero

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene non deve essere dotato di prestazione energetica

ONERI CONDOMINIALI

Non vi è amministrazione condominiale

Il compendio immobiliare, oggetto del Lotto Uno e del Lotto Due, è pervenuto agli attuali proprietari, tra l'altro, per successione testamentaria trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 31.12.1982 ai nn. 23267/17879, per denuncia di successione trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 03.07.1982 ai nn.12606/9635, per successione testamentaria per atto del Notaio Criscuolo (Rep. 10055) del 17.06.2000 e relativa accettazione tacita trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 19.07.2000 ai nn. 16407/10737, per successione testamentaria per atto del Notaio Criscuolo (Rep. 12878) registrata in data 02.05.2005, trascritta nei RR. II. di Napoli 1 il 04.07.2006 ai nn. 30593/14375.

* * * * *

PREZZO DI RIFERIMENTO

Valore di vendita: Euro 44.718,75;

(cinquantanovemilaseicentoventicinque virgola zero zero);

Offerta minima: Euro 33.539,06;

(trentatremilacinquecentotrentanove virgola zero sei);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

* * * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La consistenza del compendio immobiliare è meglio specificata nella richiamata perizia CTU – che deve intendersi qui per intero richiamata – anche in merito alla normativa relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

2) La vendita non è soggetta alla garanzia per evizione o mancanza di qualità, né potrà essere addotto alcun motivo per la sua risoluzione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compreso ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) L'offerta di acquisto può essere fatta da soggetti di cui all'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso l'ufficio secondario del Notaio Andrea Valente sito in Napoli alla Via dei Mille n. 49, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita (esclusi il sabato e i festivi).

5) Le offerte a pena di inefficacia dovranno essere depositate in duplice busta chiusa. Sulla prima busta, a cura del ricevente, devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento del lotto per cui viene fatta l'offerta.

6) L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi a mezzo assegno circolare a beneficio di "Dott. Notaio Valente RG 41275/08", che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini.

7) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571, co. III, c.p.c. e dovrà contenere:

- Generalità dell'offerente che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione della vendita (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile – se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi allegando estratto di matrimonio con annotazioni - recapito telefonico e indirizzo e-mail). Si rappresenta che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.
- Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
- Se l'offerente è persona giuridica è necessario indicare la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA/CF, i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente ad un suo documento di identità e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- In caso di offerta presentata da più soggetti è necessario indicare il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento/rilancio.
- Il numero della procedura.
- I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore oltre di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.
- L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione – 25% in caso di terreni - salva diversa quantificazione del professionista delegato, e comunque non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili e di conoscere le regole della gara.

8) In ipotesi di offerta presentata da un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

9) In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso l'ufficio del Notaio Delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il relativo mandato con data anteriore alla gara.

10) In ipotesi che proceda o sia intervenuto un creditore fondiario, l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto in suo favore ex art. 41 T.U.B. - D.lgs. 358/93.

11) Nel giorno ed all'ora fissata il Notaio Delegato, a norma dell'articolo 572 c.p.c. procederà all'apertura delle buste.

- In caso di un'unica offerta valida che sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito, in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- In caso di pluralità di offerte valide, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

12) Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno.

13) SALDO PREZZO - L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni (centoventi) giorni - termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento/mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato la copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Il provvedimento di delega stabilisce che, visto l'art. 569, comma 3, c.p.c., non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del bene.

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento.

È facoltà per l'aggiudicatario richiedere al professionista delegato le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) e resta suo onere la presentazione delle relative istanze per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali.

14) FONDO SPESE - L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta;

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo e del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- è a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidata dal Tribunale.

15) ASSEGNAZIONE - Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: *a)* la vendita non abbia avuto luogo 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 e 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.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.
- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

16) LIBERAZIONE. Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).;

17) PRECISAZIONI - L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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 qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 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 iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui tutti devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea Valente in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 - mail deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Ai fini della pubblicità prevista per Legge e letto l'art. 490 c.p.c., il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e www.astegiudiziarie.it, nonché sul giornale "Il Corriere del Mezzogiorno".

Napoli, il giorno 26 (ventisei) febbraio 2025 (duemilaventicinque)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente