

URGENTE

Prof. Bruno Matera
Via Fedro 5
80122 - NAPOLI
Tel/Fax: 081 5520398
3471640495
bruno.matera@odcenapoli.it
brunomatera@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA

G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 669/2016

Il Prof. Bruno Matera, con studio in Napoli alla Via Fedro 5, delegato per le operazioni di vendita forzata ex art. 591 bis e ss. c.p.c della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 669/2016,

- Vista l'ordinanza di delega emessa in data 15/08/2019 dal G.E. Dott.ssa F. Fiore;
- Vista la modifica all'ordinanza emessa in data 04/11/21 dal G.E. Dr.ssa F. Fiore agli atti;
- Visto il provvedimento agli atti del G.E. Dr.ssa M. Marrazzo del 14/02/2025;
- Vista la relazione di stima dell'architetto depositata agli atti del fascicolo;

AVVISA

che il giorno 27/05/25 ORE 16:30 e ss

presso lo studio in Napoli alla Via Fedro n. 5, 80122, si procederà davanti al sottoscritto professionista delegato ai sensi dell'art. 572 e ss. c.p.c. alla

VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà del compendio pignorato qui di seguito individuato e descritto.

Lotto 2: PREZZO RIBASSATO – OFFERTA MINIMA – AUMENTO MINIMO- CAUZIONE

- **Prezzo base ribassato del Lotto 2:**
Euro 258.795,00 (duecentocinquantomilasettecentonovantacinque/00)
- **Offerta minima presentabile:**
Euro 194.096,25 (centonovantaquattromilanovantasei/25)
- **Aumento minimo caso di gara:**
Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)
- **Cauzione:**
25% Prezzo Offerto

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di due appartamenti ubicati in Frattamaggiore (Na) alla via

URGENTE

Carditello civico 109 - piano rialzato e piano primo:

A) appartamento sito al piano rialzato composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune;

B) appartamento sito al primo piano composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune.

I due appartamenti nell'insieme sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 13, cat. A/7, Cl. 3, vani 11,5

R.C. € 1.455,12; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per entrambi i due appartamenti in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso catastale di "ABITAZIONE", fa parte di un compendio immobiliare di ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune ad altre unità immobiliari.

Il Lotto 2 oggetto di esecuzione è costituito da:

A. Unità abitativa realizzata su un solo livello (al piano rialzato) con accesso diretto dal cortile comune prospiciente la Via Carditello attraverso un corpo scala realizzato in luogo del precedente balcone e comune al piano primo: è composta da un ingresso – soggiorno - pranzo, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un corridoio – disimpegno, un ripostiglio-lavanderia e due balconi. Ha una destinazione d'uso catastale del tipo "ABITAZIONE" unitamente all'unità abitativa sita al piano primo e costituisce nell'insieme una entità completamente indipendente ed autonoma .

URGENTE

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE POSTO AL PIANO RIALZATO

AL PIANO RIALZATO altezza interna media mt 2,90 composto da:

- 1 INGRESSO - SOGGIORNO (di mq 55,00)
- 1 CUCINA (di mq 23,50)
- 1 CAMERA DA LETTO “1” (di mq 23,65)
- 1 CAMERA DA LETTO “2” (di mq 21,00)
- 1 BAGNO “1” (di mq 7,00)
- 1 BAGNO “2” (di mq 11,70)
- 1 DISIMPEGNO (di mq 11,00)
- 1 RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA (di mq 9,70)
- 2 BALCONI (complessivi di mq 59,00)

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie commerciale = 180,00 mq (unità al piano rialzato)
- Superficie non commerciale = 59,00 mq (balconi al piano rialzato)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$180,00 + (59,00 \times 0,25) = 194,75 \text{ mq}$$

L’immobile risulta occupato dall’esecutato e dalla propria famiglia e si trova in ottimo stato conservativo.

B. Unità abitativa realizzata su un solo livello (al piano primo) con accesso diretto dal cortile comune prospiciente la Via Carditello attraverso un corpo scala realizzato in luogo del precedente balcone e comune al piano rialzato, è composto da un ingresso – soggiorno - pranzo, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un corridoio – disimpegno, un ripostiglio-lavanderia e due balconi.

Ha una destinazione d’uso catastale del tipo “ABITAZIONE” unitamente all’unità abitativa sita al piano rialzato e costituisce nell’insieme una entità completamente indipendente ed autonoma.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE POSTO AL PIANO PRIMO

AL PIANO PRIMO altezza interna media mt 2,90 composto da:

- 1 INGRESSO - SOGGIORNO (di mq 55,00)
- 1 CUCINA (di mq 23,50)
- 1 CAMERA DA LETTO “1” (di mq 23,65)
- 1 CAMERA DA LETTO “2” (di mq 21,00)
- 1 BAGNO “1” (di mq 7,00)
- 1 BAGNO “2” (di mq 11,70)
- 1 DISIMPEGNO (di mq 11,00)
- 1 RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA (di mq 9,70)
- 2 BALCONI (complessivi di mq 59,00)

URGENTE

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie commerciale = 180,00 mq (unità al piano rialzato)
- Superficie non commerciale = 59,00 mq (balconi al piano rialzato)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$$180,00 + (59,00 \times 0,25) = 194,75 \text{ mq}$$

L'immobile risulta libero e si trova in ottimo stato conservativo.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

Si legge dalla perizia: *“le unità immobiliari oggetto di pignoramento (autorimessa al piano seminterrato e abitazioni ai piani terra e primo), fanno parte di un compendio immobiliare di più ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune anche ad altre unità immobiliari non oggetto di causa. Tali unità risultano edificate in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 Legge 47/85 (vedi allegato n° 5B) con il quale si va a condonare l'intero fabbricato e da un successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 (vedi allegato n° 5C) con il quale si autorizza la realizzazione di un tetto termico sul lastrico solare del fabbricato con contestuale realizzazione del piano secondo non oggetto di causa; tale PdiC risulta importante in quanto riporta lo stato dei luoghi anche dei piani S1, T e 1° all'anno 2009.*

Entrambe le autorizzazioni sono state rilasciate dal Comune di Frattamaggiore (Na).

In sede di accesso sui luoghi di causa, lo scrivente ha potuto appurare che lo situazione reale dei luoghi risulta difforme alle planimetrie di progetto allegate all'ultima autorizzazione edilizia 55/2009, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ai piani S1, T e 1° congiuntamente ad un aumento di volume edilizio ai piani T e 1° in luogo dei balconi ed una diversa destinazione d'uso al piano S1, ovvero si è riscontrata una destinazione commerciale di ristorazione con tanto di cucina industriale in luogo della precedente “cantina” autorizzata dal Comune di Frattamaggiore con PdiC dn. 55/2009 (vedi allegati nn° 3D, 3E e 3F).

Per tali difformità lo scrivente conferma l'assenza di ulteriori pratiche edilizie a sanatoria di quanto rilevato ma precisa la possibilità di una sanatoria delle difformità riscontrate ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

URGENTE

I costi di tale sanatoria sono stati calcolati e riportati al quesito n. 12 della presente relazione, alla voce “adeguamenti e correzioni di stima – decurtazioni

Lo scrivente ha altresì verificato l'assenza di alcun tipo di provvedimento di demolizione del bene e del Certificato di agibilità.”

VINCOLI E ONERI:

Così come da perizia di stima agli atti:

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di Frattamaggiore (NA), nonché dall'esame degli atti di provenienza degli immobili, si conferma che il compendio pignorato non è soggetto a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, non rientra in zona soggetta a vincolo storico, paesaggistico, idrogeologico o altro tipo di vincolo, non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici di Napoli - Settore B.C.A. della Giunta Regionale della Campania, si conferma “che nel territorio di pertinenza del Comune di Frattamaggiore (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici.”

DATI CATASTALI:

Comune di Frattamaggiore (Na) Catasto Fabbricati ditta Campanile Pezzella Gennaro nato a Napoli il 28/03/78 C.F.: CMPG NR78C28F839G proprietà 1/1 Via Carditello 109 Fg. 6 P.lla 1400 (già p.lla 6 catasto terreni):

sub 13 (già *subb.9 e 10 giusta fusione del 01/07/11 p.llo n. NA 598713 fusione n. 61718/2011* – già *sub 7 giusta divisione n. 45751/2011-* già *sub 5 giusta variazione del 13/10/2010 p.llo n. NA 901064 frazionamento e cambio di destinazione n. 67475/2010 -* già *sub 2-3-4 giusta fusione del 15/04/2009 p.llo NA334833 fusione n. 23802/2009) p.t – 1 int. 1 scala U cat. A/7 cl. 3 v. 11,5 superficie catastale 392 R.C. € 1.455,12*

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12 /1998 - Registro Particolare 6850, Registro Generale 38011; Pubblico ufficiale Carlo Iaccarino - Repertorio 257916 del 17/12/1998; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

URGENTE

A FAVORE: Unicredito Italiano s.p.a.; contro: omissis GRAVANTE SUL SUB 2

ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2002 - Registro Particolare 4899, Registro Generale 28175; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - Repertorio 1874/2 del 05/06/2002; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A FAVORE: Banca di Roma s.p.a.; CONTRO: OMISSIS
GRAVANTE SUL SUB 2 e SUB 3

ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2010 - Registro Particolare 8898, Registro Generale 47151; Pubblico ufficiale D'Anna Maria Luisa - Repertorio 100469/39074 del 27/10/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; CONTRO: OMISSIS GRAVANTE SUL SUB 7 e SUB 6;

Risulta unicamente la seguente trascrizione pregiudizievole oggetto della procedura:
TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2016 - Registro Particolare 37672, Registro Generale 48822; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Repertorio 11740/2016 del 09/11/2016; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 13/07/2011 , trascritto il 20/07/2011 ai nn. 22252/31881, a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, rep. n. 101.385, l'esecutato sig. OMISSIS, di stato civile libero e residente all'epoca della stipula a Duronia (CB), acquista dai sig.ri OMISSIS, nato ad OMISSIS) il OMISSIS e di stato civile libero, OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS e coniugata in regime di comunione dei beni, OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e coniugato in regime di comunione dei beni, il seguente immobile e così come si legge all'Articolo 1 del soprarichiamato titolo:

*"i sigg. **OMISSIS** dichiarano di vendere, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge, al sig. **OMISSIS** che accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Vecchia Carditello n. 4 (catastalmente via Carditello 109) e precisamente:*

*- Villetta unifamiliare sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da undici vani e mezzo catastali, con annessa area cortilizia circostante il fabbricato e locale sottotetto in secondo piano, della consistenza di circa 160 mq, il tutto confinante con proprietà **OMISSIS**, con detta via, con proprietà **OMISSIS** e/o aventi causa, salvo altri. Il tutto è riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al Fg. 6, p.lla 1400, sub 13, ctg. A/7, cl. 3, vani 11,5, con rendita catastale di Euro 1.455,12 (l'abitazione) e al fg. 6, p.lla 1400, sub 6, ctg. C/6, cl. 2, mq 170 con rendita catastale di Euro 263,39 (l'annesso locale garage in piano seminterrato).*

Il pertinente locale deposito sottotetto è Riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al fg. 6, p.lla 1400, sub 12, cat C/2, cl. 1, mq 160, con rendita di euro 297,48”.

All'Articolo 3) del citato atto si legge quanto segue: *“la parte acquirente subentra da oggi in tutti i titoli, diritti, ragioni ed azioni già spettanti alla parte venditrice, la quale ne fece acquisto in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme da me notaio in data 27 ottobre 2010 rep n. 100468, trascritto presso la Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli in data 29 ottobre 2010 ai NN. 32077/47150, per acquisto fattone da **OMISSIS** alla quale il cespite è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Luisa D’Anna del 20 maggio 2009 rep. 98437, registrato il 24 maggio 2009 al n. 7081/1T e trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 22 maggio 2009 ai NN. 27599/18630, per acquisto fattone dalla sig.ra **OMISSIS**, alla quale il cespite in oggetto è pervenuto per aver edificato l’intero unità immobiliare su una zona di terreno acquistata in virtù di atto di compravendita a rogito notar Filomeno Fimmano’ in data 01 agosto 1973 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 10 agosto 1973 ai NN. 24347/21201,...”.*

All'Articolo 4), relativo alle dichiarazioni urbanistiche, si legge quanto segue: *“...che le unità immobiliari oggetto del presente atto sono state costruite in assenza di concessione edilizia e, pertanto, è stata presentata alla competente Autorità Comunale di Frattamaggiore in data 20 settembre 1986, prot. n. 25559, domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 870, rif. Prat. N. 855, prot. n. 11761.”*

All'Articolo 5), relativo alle eventuali formalità pregiudizievoli, si legge quanto segue: *“...ipoteca volontaria accesa a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con atto per me notaio rep. n. 100469 del 27/10/2010 iscritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 29 ottobre 2010 ai NN. 8898/47151 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare”.*

In merito alla ulteriore provenienza lo scrivente riporta in allegato la copia del titolo di Compravendita con cui i sig.ri **OMISSIS**, acquistano dalla sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**, in comune e in parti uguali tra loro, la piena proprietà del seguente cespite sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Vecchia Carditello n.4 (catastalmente via Carditello 109) e precisamente:

- *“Fabbricato unifamiliare, sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da dodici vani catastali, con annessa area cortilizia, il tutto confinante con cortile, con detta via, con proprietà Turino Pasqualina e/o aventi causa, salvo altri.
Il tutto è riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al fg.6, p.lla 1400, sub 7, ctg. A/7, cl. 3, vani 12, ...”*

Trattasi di atto di compravendita – scrittura privata da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, trascritta il 29/10/2010 ai NN.32077/47150, autenticata nelle firme dal notaio Maria Luisa D’Anna di Napoli, Rep. n. 100468, Racc. 39073

In merito alla provenienza in testa alla sig.ra **OMISSIS**, di stato civile libero, si riporta che con atto di Compravendita del 20/05/2009 a rogito del notaio Maria Luisa D’Anna di Napoli, Rep.N. 98437, Racc. 37305, ella acquista, dalla sig.ra **OMISSIS**, nata a Frattamaggiore (NA) il 15 ottobre 1948, *“...la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla via vecchia Carditello n. 4 (catastalmente via Carditello 109), e precisamente:*

URGENTE

- Appartamento sviluppatosi al piano terra, primo e seminterrato della scala unica, composto da sedici vani catastali; confinante con via Carditello, con proprietà Turrino Pasqualina e con proprietà Turrino Antonio, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al fg. 6, p.lla 1400, sub 5, ctg. A/7, cl. 3, vani 16, con rendita catastale di Euro 2.024,51 (derivante dalla fusione dei subalterni 1, 2, 3, 4)."

Così come già accennato nei soprarichiamati titoli, si riporta che la sig.ra **OMISSIS** acquista con atto a rogito del Notaio Filomeno Fimmanò del 01/08/1973, trascritto in data 10/08/1973 ai NN. 21201/24347, dalla sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, quanto segue: *"...Appezzamento di terreno sito in Frattamaggiore alla contrada Carditello o Santa Giuliana, della superficie di metri quadrati 1.660..., confinante a nord con proprietà **OMISSIS**, a sud con restante proprietà dei venditori, ad est con Allegretto Gennaro ed altri, ad ovest con restante proprietà dei venditori, riportato in catasto alla partita numero 178, foglio 6 particella 6 da frazionare e volturare all'acquirente con la particella 1400 per are 16.60...in conformità del tipo di frazionamento numero 1735/73..."*

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale non esiste il condominio trattandosi di unità immobiliari autonome.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) La vendita avverrà senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto: gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare. Le offerte di acquisto dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario procuratore legale munito di procura speciale. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro tre giorni dalla eventuale aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Fedro n. 5, 80122, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista dalle ore 16.00 alle ore 18.00 in Napoli alla Via Fedro n. 5 80122, entro il termine ultimo del 26/05/2025 ore 12.00, a pena di inefficacia, giorno che precede quello fissato per l'apertura delle buste (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente). Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci.

URGENTE

3) Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, sigillata e completamente in bianco, senza alcuna annotazione. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, si provvederà ad annotare all'esterno, la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice o del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione, oltre all'annotazione di quanto necessario. Offerte. La busta contenente l'offerta può essere depositata da chiunque.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

4) L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è segreta ed irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

5) L'offerta dovrà essere presentata a mezzo di istanza sottoscritta, in regola con il bollo, (da € 16,00) che dovrà contenere:

A. le generalità complete dell'offerente (ovvero degli offerenti) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi se coniugata) del soggetto offerente:

- se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 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 in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare (è possibile intestare il cespite solo ai soggetti che abbiano sottoscritto l'offerta) ovvero:

- se l'offerente è minorenne, dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare la cui autorizzazione dovrà essere allegata in copia conforme;

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dal legale rappresentante munito dei necessari poteri e bisognerà indicare i relativi dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione, partita Iva, dati anagrafici del legale rappresentante) ed allegare all'offerta il certificato camerale (non visura), in corso di validità (non anteriore di tre mesi), nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta (es. procura speciale o delibera autorizzativa);

URGENTE

- dal procuratore speciale (avvocato) ed in tal caso l'offerente dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del documento del procuratore;
- dai procuratori legali che concorressero per persona da nominare, ed in tal caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del delegato, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

B. il numero della procedura esecutiva con RGE, i dati identificativi del bene e del lotto, per il quale l'offerta è proposta;

C. l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e riportato in calce alla descrizione del bene;

D. l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito www.asteannunci.it e sui principali siti internet immobiliari privati e ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati, in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato, e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale e dagli altri documenti del fascicolo di Ufficio.

La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita.

E. l'indicazione delle modalità di tempo del pagamento del prezzo, degli oneri tributari, e del fondo spese (queste ultime nella misura indicata dal professionista delegato per i costi per la registrazione, trascrizione e cancellazioni, per gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento che sono a carico dell'aggiudicatario così come saranno determinati dal sottoscritto professionista dopo l'aggiudicazione) comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero del termine più breve indicato nell'offerta, e l'espressa indicazione della eventuale volontà di dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti delle cancellazioni.

URGENTE

6) all'offerta dovranno essere allegati:

a.) una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con sé, oltre all'originale, alla predetta asta di vendita e del coniuge se in comunione legale dei beni; nel caso di società e/o enti valido certificato del registro delle imprese nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta; nel caso di procuratori speciali la procura speciale in originale e copia del documento del procuratore; l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme nel caso di minori e/o incapaci;

b.) un assegno circolare non trasferibile intestato a “ Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. RGE 669/16 Prof. Bruno Matera “ , per un **complessivo importo pari al 25 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che si avverte, sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nei termini e con le modalità previste. In caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace.

In caso di offerta di acquisto ex art 571 c.p.c. l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, 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.

APERTURA DELLE BUSTE

La deliberazione sulle offerte avverrà, come sopra indicato, innanzi al professionista delegato, il giorno 27/05/2025 ore 16:30 e ss. presso lo studio in Napoli alla Via Fedro n. 5, 80122, (giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte), ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

All'uopo si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita.

In tale sede il sottoscritto dichiarerà l'eventuale inefficacia o inammissibilità di offerte pervenute oltre il termine fissato e/o inferiori al valore dell'immobile come riportato in calce a ciascun lotto come innanzi indicato e/o non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità come sopra indicate o comunque non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Di seguito si procederà alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. quindi:

URGENTE

In caso di presentazione di unica offerta valida:

.. se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

.. se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), il delegato può far luogo alla vendita quando non ritiene che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c. salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

In caso di pluralità di offerte valide:

il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (ai fini dell'individuazione della migliore offerta — sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara — si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che nei tre minuti non ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) 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 ex artt. 588 e 589 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

In caso di mancanza di adesione alla gara degli offerenti:

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti,

a) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

b) se il prezzo indicato nella migliore offerta è superiore al prezzo base indicato nell'avviso di

URGENTE

vendita, il delegato, sempre quando ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente, tenendo conto ai fini della migliore offerta, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

c) nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni con prezzo è superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

-l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza.

AVVERTENZE

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al 75% del prezzo posto a base di asta indicato nel presente avviso e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra o nel caso che preveda un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni o per quanto non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di delega alla quale si fa espresso rinvio.

Tale termine di giorni 120 deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara come innanzi descritta, precisandosi che si potrà procedere all'assegnazione quando questo non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

URGENTE

La cauzione sarà restituita agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto o del G.E. per approvazione.

SALDO PREZZO E FONDO SPESE

1) L'aggiudicatario di ogni singolo lotto, entro il termine improrogabile di 120 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.), senza alcuna sospensione feriale dei termini, dovrà depositare presso il delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a " Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. RGE 669/2016 Prof. Bruno Matera ". In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, su libretto di deposito intestato alla esecuzione.

2) Se l'esecuzione 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 subentro nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le condizioni di legge) entro il medesimo termine sopra indicato dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante di credito fondiario (o al cessionario del credito) a mezzo bonifico bancario, alle coordinate da questi comunicate, la parte di prezzo che verrà indicata dal delegato sulla base dei conteggi inviati dal creditore, facendo pervenire ad esso delegato tempestivamente la relativa quietanza dell'istituto di credito fondiario, salva la facoltà per l'aggiudicatario di subentrare nel finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, pagando le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai fini del versamento degli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario a norma dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385, l'istituto di credito fondiario (o suo cessionario) dovrà effettuare, entro 15 giorni antecedenti il versamento del saldo prezzo mediante deposito in cancelleria e presso il professionista delegato di un dettagliato conteggio, e comunicando le coordinate ai fini del bonifico con espressa avvertenza che in caso di mancato invio dei conteggi in tempo utile da parte dell'Istituto stesso, il versamento del saldo potrà avvenire nelle mani del professionista delegato nello stesso termine improrogabile come sopra indicato. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'Istituto mutuante di credito fondiario, la differenza di prezzo (non versata direttamente al predetto Istituto di

URGENTE

credito fondiario) dovrà essere versata al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, intestato come sopra, sempre entro il termine massimo di 120 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.), facendo pervenire al delegato la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.

3) L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

4) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

5) I creditori, entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva dovranno depositare in cancelleria (ed in copia al professionista delegato) i titoli e le dichiarazioni di credito, per capitale ed interessi e spese legali (con la specifica indicazione del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietimo successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca ex art. 2855 c.c. e degli interessi chirografari) ed allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo) la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza;

6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

7) Nel medesimo termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare intestato come sopra, a titolo di fondo spese, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo differente quantificazione successiva all'aggiudicazione) a copertura delle spese ed oneri del trasferimento, nonché delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c.

8) Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato - entro e non oltre

URGENTE

quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

9) In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando – all'esito – contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme.

10) Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario; il delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

In proposito si evidenzia che:

a) il decreto di trasferimento sarà soggetto a registrazione, trascrizione, voltura catastale ed altri eventuali adempimenti secondo la normativa vigente al momento del decreto di trasferimento;

b) se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti

c) ove l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico dell'aggiudicatario;

d) all'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove il delegato non ne sia stato dispensato), previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incumbenti di cui sopra, anch'essi a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario;

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

URGENTE

altresi, ove in possesso dei requisiti di legge potrà richiedere che la tassazione venga calcolata sulla rendita catastale secondo il cosiddetto criterio del “prezzo valore”, sempre previa formale comunicazione scritta;

9) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento

Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

10) si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. La consistenza immobiliare pignorata in oggetto sarà venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento e così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e diritto ed eventuale difformità edilizia. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e o risolta per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

URGENTE

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, sono escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravante sul bene.

VISITE

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, formulando apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla voce "prenota visita". Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici e l'indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio inviare la richiesta mail al custode utilizzando gli indirizzi. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito www.asteanunci.it e sui principali siti internet immobiliari privati e ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli e, qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato,

URGENTE

presso lo studio del Prof. Bruno Matera previo appuntamento telefonico da fissarsi dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle 19:00, al n. 081 5520398, o a mezzo mail contenente la richiesta a brunomatera@libero.it

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato procederà ad effettuare la pubblicità sul portale delle vendite, almeno 65 giorni prima della data fissata per la vendita, secondo le modalità e le prescrizioni previste delle circolari del Presidente della sezione del Tribunale di Napoli Nord, per estratto sul quotidiano Il Mattino edizione domenicale almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; sul sito internet www.asteannunci.it e sui principali siti internet immobiliari privati e ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati almeno sessanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima con i relativi allegati; con distribuzione di n. 500 missive non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto.

La perizia con la descrizione e la situazione del bene con i relativi allegati, è consultabile: in originale presso la cancelleria della III Sezione del Tribunale di Napoli Nord, Piazza Trieste e Trento 81031, Aversa (CE) ed in copia sul sito www.asteannunci.it e sui principali siti internet immobiliari privati e ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati.

Gli interessati, inoltre, potranno formulare richiesta di visitare i beni in vendita mediante il portale delle vendite. In proposito si avverte che gli interessati hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai 45 giorni ai 5 giorni prima della data fissata per la vendita e che il mancato accesso al bene pignorato non costituisce condizione invalidante della vendita.

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5 o presso altro luogo indicato nel presente avviso. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, Via Fedro 5 tel. e fax 0815520398, 3471640495 e mail: brunomatera@libero.it.

Napoli, 28/02/2025

Il professionista delegato

Prof. Bruno Matera