

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **avv. Alfredo Bobbio**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via A. De Gasperi n.8, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott.ssa Margherita Lojodice, del 24.09.2019 ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 27.12.2021;

- visto il decreto della Presidenza del Tribunale Napoli Nord n.64/2020 del 08.05.2020;

- visto il provvedimento del GE del 09.03.2024 e del 15.01.2025;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n.526/2016**, contro:

[REDACTED];

- promosso con atto di pignoramento del 17.08.2016, trascritto in data 12.10.2016 ai nn.42486/32763 (Serv. Pubbl. Immob. Di Napoli 2), e con atto di pignoramento integrativo del 13.07.2018, trascritto in data 01.08.2018 ai nn.36420/28100 Serv. Pubbl. Immob. Di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

[REDACTED]

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**21 MAGGIO 2025 alle ore 12:15**  
**SI PROCEDERA'**  
**ALLA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

davanti a sé **presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati** ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte n.64, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

---

**CONDIZIONI DELLA**  
**VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte n.64.**

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 presentate in busta chiusa **dalle ore 09:30 alle ore 12:00 e fino al 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 anche essere persona diversa dall'offerente, o anche 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, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 alla 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 esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.526/2016"** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

**L'offerta presentata è irrevocabile**, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

**In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**

a) se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta**;

b) se l'offerta **sia 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 non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 c.p.c..

**In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:**

- **a gara ex art.573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta 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 nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

**In caso di gara tra gli offerenti la stessa si svolgerà mediante rilanci verbali nella misura minima del 2% del prezzo di partenza.**

**In caso di aggiudicazione**, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare presso lo studio del professionista** delegato entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 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.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.526/2016". **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate..

---

**P R E C I S A Z I O N I**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 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.

#### **A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I**

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

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima, **sul sito internet del Tribunale nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** ed. locale almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
4. **Distribuzione di n.500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la 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.**

#### **P R E C I S A Z I O N I**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Alfredo Bobbio** (tel/fax 0823.589015) formulando apposita richiesta di visita

attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO**

#### **OGGETTO - CONFINI - DATI CATASTALI:**

**Piena ed intera proprietà di immobili** ubicati in **Caivano** (NA) al vicolo Spinelli n.17, posti all'interno di un cortile.

I beni in vendita comprendono tre unità immobiliari adiacenti (sub.2, sub.3 e sub.5), e precisamente:

- **appartamento**, articolato tra piano terra e primo collegati da scala interna, e composto al piano terra da ingresso-veranda, soggiorno-angolo cottura, veranda e wc, ed al primo piano da camera da letto, bagno e balconcino. Confinante a nord con cortile comune, ad est con vicolo Spinelli, ad ovest con sub.3 e sub.5, e a sud con beni eredi [REDACTED]; riportato **in Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 151 sub.2**, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 170,43, Vicolo Spinelli n.17, piano T-1

- **due vani** indipendenti, posti rispettivamente al piano terra ed al primo piano (quest'ultimo raggiungibile da una scala scoperta dal cortile); confinanti a nord con cortile comune, ad est con sub.2, ad ovest con beni eredi [REDACTED], a sud con beni eredi [REDACTED]; riportati **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati: **foglio 31, p.lla 151 sub.3**, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita euro 56,55, Vicolo Spinelli n.17, piano T; **foglio 31, p.lla 151 sub.5**, categoria A/5, classe 5, consistenza 1 vano, rendita euro 37,18, vicolo Spinelli n.17 piano 1.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- per il bene sub.2 risulta concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n.413/2016 rilasciata in data 04.05.2016, cui è conforme lo stato dei luoghi;

- i beni sub.3 e sub.5 risultano edificati in epoca antecedente al 01.09.1967;

- gli immobili ricadono in zona A/3 dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- non vi è certificato di agibilità né attestato di prestazione energetica;

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla morfologia e tipologia della consistenza catastale.

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.

#### **SERVITÙ E PERTINENZE:**

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 n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono liberi da persone.

**PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 27.960,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 20.970,00**

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Santa Maria Capua Vetere, 6 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

