

STUDIO LEGALE RUSSO

Avv. Francesco Russo

Napoli 17.03.2026

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Anna Maria Buffardo

**Oggetto: Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari,
G.E. dott.ssa Anna Maria Buffardo. Procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. 318/2021. Parti**

ISTANZA PER LA FISSAZIONE DI NUOVA VENDITA

Preg.ma dott.ssa Anna Maria Buffardo,
il sottoscritto avv. Francesco Russo, delegato alla vendita dei beni di cui alla intestata
procedura, facendo seguito alle relazioni in atti, Le comunica quanto segue

P R E M E S S O C H E

- la presente procedura ha ad oggetto il seguente bene immobile **Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di appartamento su due livelli ubicato nel Comune di Casaluce alla Via Dante Alighieri n. 60. L'appartamento è composto al secondo piano da salone, cucina, tre camere, due bagni, ingresso, disimpegno, terrazzo e tre balconi; al terzo piano si compone di due camere, un bagno, un ampio disimpegno, un terrazzino ed un balcone. Confina con proprietà Omissis a nord, con via Parri a sud, con via Dante a est, con proprietà comunale "scuola media statale L. Van Beethoven" a ovest; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casaluce al foglio 8, p.lla 5507, sub 11, cat. A/3, classe 4, rendita € 697,22. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa mq. 4, ottenuto attraverso la parziale chiusura del balcone posto a est, sul lato prospiciente via Dante; vi è Permesso di Costruire in sanatoria Legge 326/03 pratica n. 36 prot. n. 10390 del 08.09.2010 rilasciato il 19.09.2014, cui non è conforme lo stato dei luoghi in**

STUDIO LEGALE RUSSO

ordine alla realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa mq. 4, ottenuto attraverso la parziale chiusura del balcone posto a est, sul lato prospiciente via Dante, variazione regolarizzabile con il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione del bene.

- in ossequio al provvedimento del 01.07.2024, con cui l'ill.mo G.E. ha delegato le operazioni di vendita, il sottoscritto professionista delegato ha provveduto ad effettuare tre esperimenti di vendita e precisamente:

✓ Il 1^o esperimento di vendita senza incanto per il lotto unico è stato fissato per il giorno 18.02.2025 con un prezzo base di € 188.000,00 e con un prezzo minimo di offerta pari ad € 141.000,00.

In occasione di tale esperimento di vendita sono pervenute tre richieste di visita dell'immobile. **La vendita è andata deserta.**

✓ Il 2^o esperimento di vendita senza incanto per il lotto unico è stato fissato per il giorno 10.06.2025 con un prezzo base di € 141.000,00 e con un prezzo minimo di offerta pari ad € 105.750,00.

In occasione di tale esperimento di vendita non sono pervenute richieste di visita dell'immobile. **La vendita è andata deserta.**

✓ Il 3^o esperimento di vendita senza incanto per il lotto unico è stato fissato per il giorno 04.11.2025 con un prezzo base di € 105.750,00 e con un prezzo minimo di offerta pari ad € 79.312,50.

In occasione di tale esperimento di vendita sono pervenute otto richieste di visita dell'immobile ed è stata presentata una unica offerta.

- a seguito dell'ultimo esperimento di vendita senza incanto, tenutasi con modalità telematiche in data 04.11.2025, [REDACTED] offrendo l'importo di **Euro 79.500,00**, è risultata aggiudicataria dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe;
- la [REDACTED] tuttavia, non avendo provveduto a versare il saldo prezzo nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione è stata dichiarata, con provvedimento dello scorso 10.03.2026, decaduta dall'acquisto dell'immobile di cui al lotto unico oggetto di aggiudicazione;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato,

STUDIO LEGALE RUSSO

FA I S T A N Z A

affinchè l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

- Voglia autorizzare il sottoscritto professionista delegato a fissare una nuova vendita senza incanto alle stesse condizioni e con le stesse modalità del precedente incanto;

Distinti Saluti

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Russo