

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE

Proc. Es. R.G. **1779/2007**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Notaio Maria Francesca Bottino, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G. E. dr. G. Manera con provvedimento del 3.02.2026 nella procedura esecutiva n. 1779/2007 R.G.Es.

**AVVISA**

-che il giorno **16** (quattordici) **luglio 2026** (duemilaventisei) alle ore **10:00** con il prosieguo presso lo studio sito in Napoli alla Via Verdi n. 18, piano 2 si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà

Descrizione e dati catastali: Unità Immobiliare in Giugliano in Campania (NA) alla Via Casacelle, Lotto B2, nel fabbricato 15 (quindici), catastalmente Via Casacelle n. 154, e precisamente:

--appartamento al terzo piano, distinto con il numero interno 7 (sette), della consistenza catastale di vani 5,5, composto di un salone ingresso, due camere da letto, due bagni, una cucina-tinello, un disimpegno e tre balconi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio **32**, p.lla **688** sub. **20**, Via Casacelle n. 154 lotto B2, interno 7, piano 3, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, sup. cat. totale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 72, rendita euro 397,67.

PREZZO            BASE            D'ASTA:            **Euro**            **38.206,00**

(trentottomiladuecentosei virgola zero);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: (pari al 75% del prezzo base arrotondato) Euro **28.655,00**

(ventottomilaseicentosesantacinque virgola zero).

Cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 ( mille virgola zero)

Stato Occupazionale: Occupato sine titolo.

Conformità Catastale: dalla perizia agli atti risulta che non vi è planimetria e pertanto il CTU ha redatto la perizia in base ai grafici allegati alla concessione edilizia nonché a quelli allegati al contratto di mutuo (e prodotti dallo studio legale Montesano).

L'immobile è correttamente intestato in catasto.

I dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Situazione Urbanistica: Come risulta dalla relazione tecnica a firma del CTU Arch. Mariano Russo, da una comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia 159 del 24/09/1987 e successiva variante n. 174/1989:

-l'immobile pignorato risulta avere un vano in più con la corrispondente porzione di balcone, che è stato accorpato, senza idoneo titolo urbanistico abilitativo, all'appartamento in oggetto (interno 7), sottraendolo all'appartamento adiacente distinto con il numero interno 9. Abuso, secondo il CTU, sanabile con una pratica urbanistica di fusione e frazionamento essendo al momento della redazione della perizia i due cespiti (interno 7 e interno 9) entrambi di proprietà della società esecutata;

-l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni effettuata senza idoneo titolo urbanistico abilitativo. Abuso, secondo il CTU, sanabile in base al combinato disposto dell'art. 46 comma 5 D.P.R 380/2001 e dell'articolo 40 comma 6 legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Il CTU ha effettuato una doppia stima e precisamente una prima stima tenendo conto dell'ampliamento e quindi sul presupposto della sanatoria dello stesso e una seconda stima effettuata non tenendo conto dell'incremento di superficie e quindi sul presupposto del Ripristino dello stato dei luoghi.

Le vendite fino ad oggi effettuate sono sempre partite dal valore di stima basato sul Ripristino dello stato dei luoghi, pertanto l'immobile verrà venduto sotto la condizione del ripristino dello stato dei luoghi e quindi

al netto del vano illegittimamente annesso all'appartamento in oggetto.

Oneri Condominiali: Come risulta dalla CTU agli atti le quote condominiali non risultano regolarmente pagate, restano a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali arretrate dell'anno in corso e quello precedente alla data di aggiudicazione.

Ape: L'A.P.E. non è stato redatto ed è da produrre con spese a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli e servitù: Da quanto risulta dalla Perizia agli atti sull'immobile pignorato, sul fabbricato di cui è parte non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, vincoli alberghieri o di destinazione (es. Difesa militare, sicurezza interna, edifici pubblici). Non si ha notizia di usi civici, di diritti demaniali ( e relativi oneri di affranco) di censi, di livelli di servitù attive e passive.

Provenienza: Atto per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 12 dicembre 1986 del repertorio n. 22976/4399 registrato il 19 dicembre 1986 al n. 18818/A e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 12 gennaio 1987 ai nn. 1088/883

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 15 luglio 2026** in Napoli alla Via Verdi n. 18, piano 2;

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge;

b) se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

c) nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed

allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

d) 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 lo studio in Napoli alla Via Verdi n. 18 piano 2, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile conferita ad avvocato) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta;

e) in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale dovrà essere presentata apposita procura notarile;

f) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, in tutti i casi, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegata la somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato come segue" Pr.es.n.1799/2007 Tribunale Napoli Prof Del Bottino Maria Francesca" che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi l'offerta sarà dichiarata inefficace.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

5) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti. In caso di più offerte valide si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste ad una gara sulla base dell'offerta più alta.

7) Entro la sopracitata udienza, per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte, il creditore procedente, ai sensi dell'art. 572, III° co. c.p.c, è tenuto a manifestare il proprio dissenso per eventuali offerte che non superino di almeno un quinto il prezzo base. In mancanza il silenzio sarà interpretato come mancato dissenso.

8) Le parti e i creditori iscritti sono invitati ad essere presenti, alla sopra citata udienza di aperture buste, al fine di esprimere il proprio parere (non vincolante) in merito alle offerte pervenute.

9) L'eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. per l'incanto. All'uopo il professionista delegato - prima dell'apertura della gara - determinerà il rilancio minimo.

10) Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. Ogni altro elemento (e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta giorni) non sarà valutato.

11) L'offerta, salvo che sia ordinata la vendita con l'incanto ovvero prima che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia accolta, è irrevocabile.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO**

1) **Entro le ore 13:00 del giorno 15 (tredici) luglio 2026** nello studio in Napoli alla Via Verdi n. 18 piano 2, ciascun offerente dovrà depositare, istanza di partecipazione nonché, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile, all'ordine del soprascritto professionista, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base dell'asta, cauzione che in caso di mancato versamento del saldo prezzo sarà trattenuta ed acquisita alla procedura.

2) La domanda di partecipazione all'asta, in carta da bollo, dovrà essere depositata personalmente dal richiedente o da procuratore speciale, nominato con specifica procura notarile, munito di documento d'identità in corso di validità. Nella istanza di partecipazione dovrà indicarsi il regime patrimoniale dell'offerente, se coniugato, allegando, eventualmente, estratto di matrimonio o certificato di stato libero. Qualora la richiesta di partecipazione provenga da una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso; in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'incanto dichiarare, presso lo studio in Napoli alla Via Verdi n. 18, piano 2, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta.

3) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

4) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille virgola zero)**.

5) In sede di gara per aggiudicarsi l'immobile sarà necessario effettuare almeno un aumento come determinato all'articolo precedente.

6) All'offerente che - senza documentato e giustificato motivo - omette di partecipare all'incanto sarà restituita la cauzione versata solo nella misura dei nove decimi. La restante parte, un decimo, sarà trattenuta e acquisita a tutti gli effetti alla procedura esecutiva.

7) In caso di offerte dopo l'incanto (art.584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

(applicabili sia alla vendita senza che con incanto)

1) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento.

2) L'immobile in oggetto è gravato da mutuo fondiario: l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla Banca mutuante, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato (art.41 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n.385), nel termine di cinquanta 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.) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dalla banca mutuante.

3) Il creditore fondiario entro la data di celebrazione della vendita dovrà comunicare al professionista delegato il conteggio ex art. 2855 c.c. nonché i dati per il versamento diretto da parte dell'aggiudicatario. In mancanza la somma, (art 41 del D. Lgs 1° settembre 1993, n. 385), sarà incamerata dalla procedura e accantonata sul deposito giudiziario unitamente alla cauzione già versata.

4) Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla predetta Banca, il residuo prezzo dovrà essere versato al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, al suo ordine entro il termine di sessanta 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.) unitamente alla quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.

5) Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) che saranno determinate dal professionista delegato.

6) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato.

7) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985.

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

9) Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal G.E.:

--pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima con planimetrie e fotografie sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

---pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

---pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.- sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it

10) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno in Napoli sono eseguite dal professionista delegato Notaio Maria Francesca Bottino presso lo studio in Napoli Via Verdi n. 18, piano 2, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.10:00 alle h.18:00 (tel. 081/19970441)  
Napoli

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Notaio Maria Francesca Bottino**