

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 978/2011.**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Di Lonardo.

Professionista delegato Notaio Enrico Troisi.

Custode giudiziario Notaio Enrico Troisi (tel. 0812461007).

Il sottoscritto Notaio Enrico Troisi con studio in Napoli, alla Via Andrea d'Isernia n. 45,

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Di Lonardo, in data 30.08.2019, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n.r.g.e. 978/2011, promosso da Popolare Bari Npls 2017 s.r.l. e delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni,

**AVVISA**

che il giorno 22.01.2021 alle ore 10:00 presso il suo studio sito in Napoli alla Via Andrea d'Isernia n. 45, si svolgerà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano terra della scala A, con annessa cantinola di pertinenza al piano S1, e box al piano seminterrato int.9.

L'appartamento/cantinola risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 4, cat. A/2, cl. 7, vani 5, r.c. Euro 865,07.**

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 30, cat. C/6, cl.8, 18 mq., R.C. Euro 143,16.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 5 e cassa scale;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub.1, scala B condominiale e cantinola sub.9;

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 29 e sub. 31.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

Detto immobile allo stato risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura immobiliare in oggetto.

**Prezzo base Euro 122.000,00=.**

#### **LOTTO 2**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala A, con annessa cantinola di pertinenza al piano S1, e box al piano seminterrato int.4.

L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 12, cat. A/2, cl.8, vani 5, R.C. Euro 1.020,00.**

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 25, cat. C/6, cl.8, 22 mq., R.C. Euro 174,98.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 13 e diramazione cieca di via Quattro Novembre;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub.1, cantinole sub. 19 e sub. 17;

Confini del box: corridoio comune di accesso alle cantinole sub.1, corridoio comune di manovra sub.1, box sub. 26 e sub. 24.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Detto immobile allo stato risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura immobiliare in oggetto.

**Prezzo base Euro 133.000,00=.**

#### **LOTTO 3**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala A con annessa cantinola di pertinenza al piano S/1, e box al piano seminterrato int.10.

L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 13, cat. A/, cl. 8, vani 6, R.C. Euro 1.224,00.**

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 31, cat. C/6, cl.8, 18 mq., R.C. Euro 143,16.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 6 e sub. 12;

Confini della cantinola: sub.3, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 21;

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 30 e sub. 32.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Detto immobile allo stato risulta libero.

**Prezzo base Euro 138.000,00=.**

#### **LOTTO 4**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 21, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano terra della scala B con annessa cantinola di pertinenza al piano S/1, e box al piano seminterrato int.8.

L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 6, cat. A/2, cl.7, vani 5, R.C. Euro 692,05.**

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 29, cat. C/6, cl.8, 15 mq. R.C. Euro 119,30.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, sub. 6 e sub. 12;

Confini della cantinola: sub. 3, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 21;

Confini del box: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno per due lati e box sub. 30.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Detto immobile allo stato risulta libero.

**Prezzo base Euro 103.000,00=.**

#### **LOTTO 5**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 21, piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito al piano primo della scala B con annessa cantinola di pertinenza, e box al piano seminterrato int. 7.

L'appartamento risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 14, cat. A/2, cl.8, vani 5,5, R.C. Euro 1.122,00.**

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 28, cat. C/6, cl.8, 16 mq., R.C. Euro 127,26.**

Confini dell'appartamento: via Quattro Novembre, corte comune del fabbricato sub. 40, scala B e sub. 13;

Confini della cantinola: terrapieno adiacente via Quattro Novembre, disimpegno comune cantinole del fabbricato sub. 1 per due lati e sub. 18;

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

Confini del box: corridoio comune di accesso alle cantinole sub.1, corridoio comune di manovra sub.1, cantinola sub. 7 e sub. 15.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Detto immobile allo stato risulta libero. Si precisa che vi è trascrizione di domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica – del dì 18.03.2011 nn. 7434/5306.

**Prezzo base Euro 131.000,00=.**

#### **LOTTO 6**

- Comune di Napoli, via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla via IV Novembre n. 19/21, piena ed esclusiva proprietà di un box al piano seminterrato int. 15.

Il box risulta identificato al C.F. del Comune di Napoli alla **sez. SOC, foglio 5, part. 1295, sub. 36, cat. C/6, cl.8, 19 mq., R.C. 151,12.**

Confini: corridoio comune di manovra sub.1, terrapieno, box sub. 35 e sub. 37.

La planimetria depositata agli atti del catasto è conforme allo stato dei luoghi attuale.

Detto immobile allo stato risulta libero.

**Prezzo base Euro 24.000,00=.**

Dal punto di vista urbanistico, si precisa che la costruzione di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta priva di un valido titolo abilitativo urbanistico e quindi allo stato attuale risultano privi dei requisiti di normale commerciabilità. Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal Geom. Luigi Di Micco.

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che lo scrivente potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base). Con la precisazione che se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla Via Andrea d'Isernia n. 45, tutti i giorni lavorativi dalle ore 9:00 alle ore 10:00 AM, sino alle ore 10:00 del giorno precedente alla vendita, previo appuntamento telefonico. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. Provvederà il ricevente ad apporre il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

- L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), nonché il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato le autorizzazioni del caso;

b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta;

d) Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, non superiore a 60 (sessanta) giorni;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

f) all'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità dell'offerente, assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine del professionista delegato con indicazione del n. di r.g.e. della procedura esecutiva; in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. l'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

- **In caso di più offerte valide**, si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta, **la gara tra gli offerenti**, dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** pari ad € 3.000,00. **L'offerta più alta**, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, sarà valuta sulla base dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, la gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto; se sono state presentate istanze di assegnazione a

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

- L'offerta di acquisto e la prestazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito o prepagate. E' consentita inoltre la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice (l'accredito di cui al primo comma dell'art. 173 quinquies d.a. c.p.c. deve aver luogo non oltre 5 gg. prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg. 90). in ogni caso l'offerente deve comunicare a mezzo pec la dichiarazione contenete le indicazioni prescritte dal 571 c.p.c.

- Se l'offerta ex art. 572 c.p.c. è pari o superiore al valore dell'immobile, la stessa sarà senz'altro accolta.

- Se l'offerta è inferiore rispetto al valore stabilito come base d'asta in misura non superiore a un quarto il professionista delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del G.E.

- Se l'esecuzione forzata 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 subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D. lgs. 1/09/1993 n. 385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

**Notaio Enrico Troisi**  
Via Andrea d'Isernia, 45  
80122 – Napoli  
Tel. 0812461007 - 081660736  
Mail: etroisi@notariato.it

Inoltre l'aggiudicatario dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

- **Le spese di cancellazione delle formalità** resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

- Il prezzo di vendita deve essere versato **entro 15 gg.** su di un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione presso **Banco di Napoli – ag. 39 (Intesa Sanpaolo S.p.A.)** viceversa il deposito delle spese di vendita deve essere versato su libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del Custode Giudiziario:

a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP) di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

b) Invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti della zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita, almeno 20 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;

c) Pubblicazione di un avviso d'asta, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" ed. di Napoli almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte;

d) Pubblicazione di un avviso sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che le richieste di visita dell'immobile possono effettuarsi anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Notaio Enrico Troisi