

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

Proc. Esec. RGE n. 479/2016 5<sup>a</sup> Sezione Civile Tribunale di Napoli G.E. Dott. Gabriele Montefusco.

Il sottoscritto **Avv. Sofia Nazzaro**, con studio in Napoli Via Posillipo n.69/34, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

**A V V I S A**

ai sensi dell'art. 591 Bis c.p.c. che :

la vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, piano 20°, aula destinata alle vendite giudiziarie, il giorno **18/09/2024 ore 13.00 al prezzo base di € 23.625,00 (offerta minima € 17.718,75).**

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, **previo appuntamento, entro le ore 12.00 del 17/09/2024, presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, piano 20°, aula destinata alle vendite giudiziarie.**

L'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da avvocato munito di procura speciale ovvero da avvocato, munito di procura speciale, per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.) deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, Codice Fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono 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, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base suindicato, a pena d'inefficacia dell'offerta. Al riguardo si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, con espressa indicazione, che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$ ) 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.;

- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri e spese di vendita, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver presa visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

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

1. La busta dovrà contenere, a pena di inefficacia dell'offerta, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché assegno circolare N.T. intestato a **"Tribunale di Napoli esec. imm. n.479/2016 RGE"**, per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione); con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento, nei termini e con le modalità previste, del saldo prezzo.

L'apertura delle buste avverrà il giorno **18/09/2024** alle ore **13.00** presso il Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, piano 20°, aula destinata alle vendite giudiziarie.

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è di € 1.000,00

Il professionista delegato, previo esame delle offerte e deliberazione sulle stesse, procederà in prosieguo senza interruzione all'eventuale aggiudicazione o alla eventuale gara tra i concorrenti.

Si avvisa che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, sia presentata una sola offerta, inferiore al valore dell'immobile (nei limiti di una riduzione fino ad  $\frac{1}{4}$  del valore stabilito), la stessa potrà essere accolta se il delegato ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano domande di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c..

Il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità dovranno essere versati entro e non oltre 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.) mediante assegni circolari non trasferibili intestati **"Tribunale di Napoli esec. imm. n.479/2016 RGE" (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591bis c.p.c.)**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del 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 di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 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., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'ufficio del professionista delegato anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato) mediante altro assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli esec. imm. n.479/2016 RGE"**.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mezzo titolo di 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 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 saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.  
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

### Descrizione

#### **POZZUOLI (NA) - Traversa Mollusco n.3:**

- appartamento posto al piano terra, con accesso da un cancelletto esterno, tramite vialetto privato annesso all'appartamento, composto da ingresso-corridoio, cucina, locale igienico, 3 camere e patio scoperto lato mare;

confinante a nord con Traversa Mollusco, a sud lato mare, ad est con passaggio esterno stessa proprietà e ad ovest con altra unità immobiliare;

riportato nel Catasto Fabbricati foglio ..., p.lla ... sub ..., Cat.A/3 Classe 2, vani 5 superficie catastale totale mq. 125, totale escluse aree scoperte mq.117, R.C. € 413,17, Via Mollusco piano terra.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, abbandonato, in parte danneggiato. Le porte e gli infissi esterni sono state divelte.

Tutto il cespite dovrà essere ristrutturato per ripristinarne l'abitabilità, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Titolo di acquisto: atto di compravendita dell'8/03/2006.

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare il bene in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita. Gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche.**

### Situazione urbanistica:

L'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di licenza edilizia n.49 del 20/04/1959, oggi smarrita; non è stato possibile visionare la documentazione relativa.

Da un confronto tra i grafici catastali e lo stato dei luoghi è risultata una lieve difformità, determinata da differenti distribuzioni interne determinata dall'eliminazione di tramezzature interne.

Tali variazioni sono suscettibili di sanatoria; per la presentazione della pratica edilizia e l'ottenimento della sanatoria si presume un costo complessivo di circa Euro 3.000,00.

Il costo del certificato energetico è di circa Euro 250,00.

Il costo della rettifica catastale è di circa Euro 300,00.

L'area su cui insiste il cespite in oggetto, ricade secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, in zona B8- Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola Mare. Ristrutturazione e integrazione di attrezzature e servizi - art. 27 Norme di Attuazione.

L'area su cui insiste il cespite in oggetto, ricade secondo la zonizzazione del P.T.P, dei Campi Flegrei in zona S.B. Zone Sature Private - art. 18 Norme di Attuazione.

Il tutto come riportato dal CTU Arch. Maria Giella Palombella.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

#### PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicate sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

La pubblicità di un avviso sintetico della vendita avverrà - 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.

Per ogni informazione professionista delegato/custode tel. 081 5754361.

Il Professionista delegato  
Avv. Sofia Nazzaro