

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Guglielmo Manera

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 385/2016 R.G. Esec.

Delegato alla vendita e Custode giudiziario: Avv. Amedeo Di Virgilio

L'Avv. Amedeo Di Virgilio, con studio in Napoli, alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio),

delegato ex art. 591 bis del cod. proc. civ., dal Tribunale di Napoli – Ufficio Esecuzioni

Immobiliari per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

- in considerazione del provvedimento di delega del 20.03.2019, emesso in applicazione

del D.L. n. 83/2015, convertito con Legge n. 132/2015;

- accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

- stante l'esito negativo dei precedenti n. 6 (sei) esperimenti di vendita concernenti i Lotti 1 e 2 *infra* descritti e che il creditore procedente ha richiesto l'effettuazione di un ulteriore tentativo di vendita;

- visti i precedenti provvedimenti giudiziari qui integralmente richiamati e trascritti;

- attesa l'autorizzazione dell'adito Giudice dell'Esecuzione, contenuta nell'ultimo provvedimento del 22.04.2024 e comunicato dalla Cancelleria in data 23.04.2024, a "provvedere, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'ordinanza di vendita, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, nei termini di cui all'art. 591 cpc e con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita";

- in adempimento del provvedimento giudiziale medesimo,

AVVISA

che, presso il proprio studio, sito in Napoli, alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio), il
giorno

9 OTTORE 2024 alle ore 15,30

procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili analiticamente descritti
nella perizia redatta dal Geometra Eduardo Landolfo al fascicolo dell'esecuzione e di-
sponibile per la consultazione sui siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e
www.astalegale.net ed in ordine alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che
concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNO

Descrizione: appartamento situato nel Comune di Napoli, Sez. Urb. Barra, al Corso Sire-
na n° 352, sito al primo piano e composto da n. 2 vani, cucina, camera da letto e w.c..
L'appartamento ha un ingresso indipendente dalla strada pubblica ed è collocato all'in-
terno di una piccola corte di un fabbricato con caratteristiche costruttive di tipo econo-
miche. L'unità abitativa è asservita da una scala del tipo in muratura e dispone di una
balconata con affaccio su corte comune.

Dati catastali: l'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, Sez. Urb. BAR, al
foglio 12, particella 488, sub. 23, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie
catastale mq. 32, rendita catastale Euro 92,96.

Confini: l'appartamento confina con proprietà aliena, con cassa scale, con cortile del
fabbricato.

Diritti: piena proprietà 1/1.

Stato di Occupazione: in corso di liberazione.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto risulta quanto segue: "dalle verifiche ef-

fettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli sulla richiesta dei titoli abilitativi

(vedi ALLEGATO n° 8) riguardo alle unità immobiliari site al Corso Sirena n. 356 e

Corso Sirena n° 36, si evidenzia che non è stato reperito nessun titolo edilizio abilitativo

rilasciato dal Comune. Pertanto il raffronto dello stato dei luoghi attuale è stato eseguito

mediante le planimetrie catastali originarie. Inoltre si segnala che per l'alloggio in que-

stione e il magazzino non sono state presentate dal 1975 alla data odierna pratiche di

agibilità e non sono state presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Lo

stesso dicasi per le istanze relative a pratiche edilizie DIAS-CIA-CIL nell'arco temporale:

1996 a tutt'oggi. Dalle verifiche compiute (presso l'ufficio antiabusivismo) non sono pre-

senti ordinanze di demolizione, apposizione di sigilli".

Valore d'asta: € 11.707,04;

Offerta minima: € 8.780,27;

Rilancio minimo: € 250,00;

LOTTO DUE

Descrizione: magazzino deposito situato nel Comune di Napoli, Sez. Urb. Barra, al Corso

Sirena n. 36, piano terra, composto da un unico ambiente, allo stato grezzo (mattoni in

tufo), non avente la disponibilità di bagno, utilizzato per deposito attrezzi.

Dati catastali: il bene è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, Sez. Urb. BAR, al foglio

12, particella 336, sub. 8, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 9, superficie catastale

mq. 15, rendita catastale Euro 50,66.

Confini: l'immobile confina con cortile fabbricato da due lati, con cassa scale, con pro-

prietà aliena.

Diritti: proprietà 1/1.

Stato di Occupazione: in corso di liberazione.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto risulta quanto segue: "dalle verifiche ef-

fettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli sulla richiesta dei titoli abilitativi (vedi ALLEGATO n° 8) riguardo alle unità immobiliari site al Corso Sirena n. 356 e Corso Sirena n° 36, si evidenzia che non è stato reperito nessun titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune. Pertanto il raffronto dello stato dei luoghi attuale è stato eseguito mediante le planimetrie catastali originarie. Inoltre si segnala che per l'alloggio in questione e il magazzino non sono state presentate dal 1975 alla data odierna pratiche di agibilità e non sono state presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Lo stesso dicasi per le istanze relative a pratiche edilizie DIA-SCIA-CIL nell'arco temporale: 1996 a tutt'oggi. Dalle verifiche compiute (presso l'ufficio antiabusivismo) non sono presenti ordinanze di demolizione, apposizione di sigilli".

Valore d'asta: € 2.990,04;

Offerta minima: € 2.242,53;

Rilancio minimo: € 50,00.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi dell'art. 571 del cod. proc. civ., chiunque, eccetto il debitore esecutato ovvero il soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378, 411 e 1471 del cod. civ., è ammesso a presentare offerte di acquisto; solo gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

-I-

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso l'indicato studio, dal lunedì al mercoledì, dalle ore 15.00 alle ore 18.00, in busta chiusa e munite di marca da bollo (€ 16,00). In ogni caso, a pena di inefficacia, le offerte potranno essere presentate sino alle ore 18.00 del giorno precedente la vendita (cioè sino alle ore 18.00 del giorno 8 ottobre 2024). Sulla busta il professionista delegato, o una persona da lui designata alla ricezione, annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche per-

sona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra 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 - deve essere apposta sulla busta. L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, del cod. proc. civ., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 del cod. proc. civ.; 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità indicate nel presente avviso, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*.

-II-

L'offerta dovrà contenere:

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- Se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- 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 in regime di separazione dei beni deve dichiararlo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente ovvero:

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale o dai legali rappresentanti, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, la cui autorizzazione dovrà essere allegata in copia conforme;

• se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dal legale rappresentante munito dei necessari poteri e bisognerà indicare i relativi dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione codice fiscale, partiva iva, dati anagrafici completi del legale rappresentante) ed allegare all'offerta il certificato camerale (non visura) aggiornato e in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta (che dovrà essere munito di valido documento di identità, da allegare in copia all'offerta); e, comunque, le previste autorizzazioni del caso;

• dall'avvocato che dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento di identità; laddove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 del cod. proc. civ., dovrà, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione medesima, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte, con l'espressa avvertenza che, in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato;

B) la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena d'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita (nel senso che sarà considerata valida l'offerta che indica un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);

D) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di vendita, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certifica-

zione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene

immobile;

F) ai sensi dell'art. 174, disp. att., cod. proc. civ., l'offerente dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nell'ambito del Comune di Napoli, ove ha sede il Tribunale presso cui pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con l'espresso avvertimento che, in mancanza, tutte le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

-III-

All'offerta dovrà essere allegato: a) una copia di un valido documento di identità dell'offerente (che quest'ultimo dovrà portare con sé, in originale, il giorno della vendita) e una copia del codice fiscale. Nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta dovranno, altresì, essere allegati una copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge dell'offerente. Nel caso di società e/o enti dovrà essere allegato un valido certificato del Registro delle Imprese, l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta, nonché copia del documento di identità di quest'ultimo. Nel caso di avvocati, la procura speciale in originale e la copia del documento dell'avvocato (si precisa che in caso di offerta di acquisto per persona da nominare, la predetta procura speciale deve essere consegnata al professionista delegato nei tre giorni successivi all'eventuale aggrudicazione). In caso di acquisto in nome e per conto di soggetti minori e/o incapaci, l'autorizzazione del Giudice Tutelare e/o dell'Organo preposto alla tutela, in copia conforme; b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Amedeo Di Virgilio, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. 385/2016 R.G. Esec." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

L'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. In caso di presentazione di unica offerta valida: **a)** se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la medesima offerta sarà accolta; **b)** se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta stessa sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del cod. proc. civ.. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo le modalità che saranno determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del cod. proc. civ.; c) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 del cod. proc. civ., il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente, oppure, in caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la espressa precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: **i)** entità del prezzo offerto; **ii)** entità della cauzione prestata; **iii)** termine indicato per il pagamento.

-IV-

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli, alla Via Toledo, n. 256 (Palazzo Berio) il giorno 9 ottobre 2024, alle ore 15,30, per assistere all'apertura delle buste ed alle deliberazioni sulle offerte, precisandosi che essendo l'offerta irrevocabile di essa si terrà conto anche in caso di mancata presenza dell'offerente.

-V-

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine perentorio ed improrogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, o nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta formulata ai sensi dell'art. 571 del cod. proc. civ.. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ferma restando l'ulteriore responsabilità dell'aggiudicatario ex artt. 587 e 177 disp. att. del cod. proc. civ.. Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Avv. Amedeo Di Virgilio, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. 385/2016 R.G. Esec."*. Inoltre, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, sempre tramite assegno circolare non trasferibile avente la medesima intestazione di cui sopra, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato.

-VI-

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, nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario medesimo nell'offerta presentata a norma dell'art. 571 del cod. proc. civ., direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

-VII-

L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, del cod. proc. civ., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

-VIII-

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario e le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni di cui all'art. 586 del cod. proc. civ., relative ai beni aggiudicati, nonché la voltura catastale concernente questi ultimi, saranno effettuate dal professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare lo stesso professionista delegato da tali adempimenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella relazione tecnica dell'esperto stimatore e nella descrizione dell'immobile indicata nel presente avviso di vendita), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, primo comma, del cod. civ..

2) La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento – 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 ge-

nere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali non pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili, e/o non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura e i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità del trasferimento e di ritrasferimento degli immobili acquistati e/o di perdita degli stessi, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

3) In ordine agli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e a sua esclusiva cura e spese, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni ed integrazioni, e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di permesso o concessione in sanatoria.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e ad esclusive spese dell'aggiudicatario, salvo che quest'ultimo esoneri espressamente il medesimo professionista delegato da siffatti incumbenti.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 del cod. proc. civ.: *A)* sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"; *B)* mediante inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di

vendita e della relazione di stima (comprensiva delle relative fotografie e planimetrie)

sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net,

in uno all'originaria ordinanza di delega ex art. 591 bis del cod. proc. civ. del Tribunale di

Napoli del 20.03.2019; C) mediante pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real

Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui seguenti siti Internet: "Casa.it",

"Idealista.it" e "Bakeka.it".

Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere acquisite, presso il suddetto studio

del professionista delegato, nominato anche custode giudiziario, previo appuntamento

ai seguenti recapiti telefonici: 328.3415187 - 081.407869, oppure mediante e-mail al

seguito indirizzo: avvocatoamedeodivirgilio@gmail.com.

Per la visione dei summenzionati beni immobili le relative richieste dovranno essere

inoltrate esclusivamente utilizzando il portale "<http://venditepubbliche.giustizia.it>".

Napoli, li 21.06.2024

Il professionista delegato

Avv. Amedeo Di Virgilio

