

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Valerio Colandrea**  
**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 311/2020**  
**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Miki Luca Prisco con studio in Napoli alla Via Toledo n. 116, custode giudiziario, nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.** dal G.E. Dott. Valerio Colandrea nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 311/2020,  
- vista l'ordinanza di delega del 12.09.2023 del G.E. Dott. Valerio Colandrea

**AVVISA**

che il giorno **03.12.2024 alle ore 16.00** dinnanzi all'Avv. Miki Luca Prisco, presso il suo studio in Napoli alla Via Toledo n. 116, si terrà nell'ambito della procedura in epigrafe la vendita senza incanto del bene immobile di seguito indicato. La vendita avverrà con le modalità non telematiche e secondo le condizioni di seguito riportate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno svolte dal professionista delegato Avv. Miki Luca Prisco, presso il suo studio in Napoli alla Via Toledo n. 116.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Pozzuoli (NA), in località Licola, alla Via del Mare n. 20, scala B, secondo piano, con il numero interno 6 facente parte di un piccolo fabbricato posto all'interno di un complesso edilizio, costituito da tre edifici e denominato in origine "Parco Laudiero", e costituita da un ingresso-disimpegno, una cucina con annessa veranda, un soggiorno, una camera da letto, un bagno, oltre ad un'ampia balconata, che si sviluppa su tre lati, con una piccola veranda-ripostiglio, sul lato est.

La veranda annessa alla cucina è stata realizzata con la chiusura della

balconata prospiciente il viale ad ovest e con la demolizione di parte del muro perimetrale del prospetto.

Rientra nella consistenza del compendio pignorato la porzione di lastrico solare che copre interamente l'appartamento, privo di parapetto, non calpestabile e non praticabile, non collegato con l'alloggio e con un unico accesso dall'esterno, attraverso il prolungamento della scala comune.

Allo stato esso costituisce solo la copertura dell'appartamento e non è utilizzabile in alcun modo, visti i vincoli e la pianificazione vigente nella zona.

La superficie utile e calpestabile è di circa 64 mq, più la superficie della veranda annessa alla cucina di circa 10 mq, più la superficie della balconata di circa 29 mq, per un'altezza netta di circa 3.05 m.

La superficie commerciale è di circa 85 mq.

**Dati catastali**: l'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli, **foglio 7, particella 128, subalterno 11**, Cat. A/2, classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq. 89, Rendita euro 488,05.

**Confini**: l'immobile confina con: via del Mare, ad est; proprietà Rimoli o aventi causa (int. 5 B, scala B, sub 10) più cassa scale, a sud; via del Mare, ad ovest.

**Regolarità edilizio-urbanistica**: come riportato nell'elaborato di stima del 17.4.2023 al quale si fa rinvio, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta realizzato in virtù della Licenza edilizia n. 142 del 31/08/1968, non rinvenuta agli atti del SUE del comune di Pozzuoli.

Come riferito dall'esperto stimatore, per le verifiche di regolarità urbanistico-edilizia, l'unica documentazione tecnica reperita è la planimetria catastale del lontano 1969.

Lo stato dei luoghi è difforme dal predetto grafico catastale (di accatastamento ed attuale), in ordine: alla realizzazione di una veranda annessa alla cucina, ricavata con la chiusura della balconata, lato ovest, e con la demolizione di parte del tompagno del prospetto condominiale, con aumento di superficie residenziale; alla realizzazione di una piccola veranda esterna sulla balconata

principale; il tutto con abusi edilizi non sanabili, da ridurre in pristino per la legittimazione del bene.

Per le difformità edilizie accertate, agli atti del SUE del comune di Pozzuoli, Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condono Edilizio, non risultano titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono e pertanto sono da ritenersi opere abusive. Le predette opere abusive non sono sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni poiché difformi dalla strumentazione urbanistica vigente nel comune di Pozzuoli. Pertanto, per la legittimazione urbanistica dell'immobile si dovrà procedere alla riduzione in pristino di tutte le manomissioni eseguite sulla balconata e sul prospetto lato ovest dell'edificio, per la costruzione della veranda annessa alla cucina (*rimozione dei serramenti, ricostruzione del compagno condominiale rimosso e riconfigurazione del prospetto e delle aperture originarie, ivi compreso la posa in opera di nuovi infissi*) oltre alla rimozione della veranda esterna sulla balconata lato est. I costi occorrenti per la riduzione in pristino, sono stimati in perizia in via in Euro 10.000,00, comprensivi di ogni magistero per il ripristino della funzionalità delle porzioni ripristinate e dei costi per le pratiche amministrative necessarie.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Pozzuoli, l'esperto non ha rinvenuto alcun certificato di agibilità, rilasciato in tempi recenti ai sensi delle normative vigenti.

L'immobile non è dotato di APE.

**Stato di possesso:** l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

**Oneri condominiali:** le indagini esperite sul posto non hanno permesso di acquisire il nominativo dell'amministratore. L'occupante ha dichiarato che il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale in quanto non è stato costituito il Condominio.

#### **PREZZO BASE DI VENDITA**

Valore d'asta (o prezzo di riferimento): **euro 39.375,00**

Offerta minima: **euro 29.531,25**

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche. Per la sua migliore conoscenza, di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile ipocatastale ventennale ed a quella peritale, nonché ad ogni altro documento inerente ed a queste ultime allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Si precisa che l'esperto stimatore ha dedotto dal valore di stima le spese di ripristino ai fini della regolarità urbanistica, nonché il valore d'uso del bene e tutti gli altri indici descritti e riportati nella perizia tecnica depositata in data 21.04.2023 alla quale si fa rinvio.

Ad ogni effetto di Legge, tutti destinatari del presente avviso - ivi compresi gli interessati alle vendite ed alla partecipazione alle aste - possono prendere conoscenza della predetta documentazione consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

### **Provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa alla quale si rinvia, si rileva che il bene è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 03.04.2001 trascritto il 24.04.2001 ai nn. 15261/11475; successiva denuncia di successione del 5.2.20210 (Den. 573 Vol.9999 del 2010, trascritta il 16.02.2011 ai nn. 6439/4608) ed, infine, con testamento olografo dell'8.8.2017, pubblicato in data 24.10.2017 con atto, trascritto il 26.10.2017 ai nn. 46797/36448, in cui si disponeva un legato avente ad oggetto la quota di 2/24 sull'immobile pignorato.

### **Formalità pregiudizievoli**

Sull'immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/07/2014 ai nn. 37167/2851 per €

100.000,00, derivante da concessione a garanzia di debito con atto del 24.06.2014, a favore del creditore precedente, contro soggetti terzi (datori di ipoteca), ciascuno per le rispettive quote di proprietà, nonché contro il debitore (non datore di ipoteca);

- Trascrizione di pignoramento del 13.08.2020 ai nn. 31425/23140, derivante da atto giudiziario del 27/06/2020, repertorio 6960, a favore del creditore precedente, contro i terzi datori di ipoteca, ciascuno per le rispettive quote di proprietà.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

#### **MODALITA' DI VISITA DEI BENI PIGNORATI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni nel periodo precedente al 3.12.2024; la richiesta di visita deve essere inoltrata al custode giudiziario mediante il portale delle vendite pubbliche; la visita avverrà entro un congruo termine dall'inoltro della richiesta.

#### **LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO**

##### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. La vendita avverrà, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) da parte degli interessati. L'offerta è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
2. l'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma) deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avvocato Miki Luca Prisco, in Napoli alla Via Toledo n. 116, scala C, piano 1°, entro il giorno **02.12.2024, non oltre le ore 16.00**;
3. all'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta, il nome del professionista delegato, nonché

la data fissata per l'esame delle offerte;

4. l'offerta, redatta nella forma di istanza sottoscritta, in bollo vigente, deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indicazione del regime patrimoniale dei coniugi e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge allegando copia fotostatica di valido documento di riconoscimento dell'offerente ed eventuale estratto di matrimonio o certificato di stato libero, e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita iva ed il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie, il certificato del registro delle imprese da cui derivano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri; 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 il professionista delegato, depositando il relativo mandato di data anteriore all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore (avvocato) offerente;

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

- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c.;

- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari (questi ultimi nella misura che sarà indicata dal professionista delegato), in ogni caso non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto

dell'immobile nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

5. La busta dovrà contenere, a pena di nullità, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, una fotocopia del documento di identità in vigore dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile, per un importo non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, a titolo di cauzione intestato a *"Avv. Miki Luca Prisco quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n. 311/2020"*, con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte, ossia nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso.

1. Qualora sia presentata una sola offerta, ex art. 572 c.p.c., per un importo pari o superiore al valore dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta.
2. Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.
3. 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 giudice dell'esecuzione; se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle egli, ove non venga disposto l'incanto, assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90

giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

4. Qualora siano presentate più offerte, il sottoscritto inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. per l'incanto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto.

5. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari ad almeno il 2%.

#### **LE MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE**

1. In caso di aggiudicazione, **entro e non oltre il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, unitamente ad una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma sopra indicata non si rivelerà sufficiente.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo e delle spese da parte dell'aggiudicatario.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.**

Le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 bis disp. att. c.p.c. e liquidati dal Giudice dell'Esecuzione a norma dell'art 179 bis disp. att. c.p.c. e **le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico dell'aggiudicatario.**

L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dagli adempimenti connessi alla cancellazione delle formalità.

2. Se il prezzo non è versato all'aggiudicatario nel termine suddetto, lo stesso



sarà considerato inadempiente ai sensi e per gli effetti degli artt. 574 e 587 c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata con conseguente perdita della cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona al momento del deposito del decreto di trasferimento in cancelleria, 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, e che si intende ben conosciuto da chi presenta offerta di acquisto.
2. L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
3. 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;
4. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della casa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.
5. 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 47/85.
6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte previste per legge.

7. 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 20 dell'aggiudicatario.

8. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

9. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONE**

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato:

- sul portale del Ministero della Giustizia, in area denominata “*Portale delle Vendite Pubbliche*” in uno con l'ordinanza di vendita, la relazione di stima, rilievi e planimetrie almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

L'immobile, prima dell'asta, potrà essere direttamente visionato dagli interessati che ne faranno espressa richiesta. Quest'ultima, dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario.

Tutte le attività previste dagli art. 571 e ss. c.c. saranno eseguite presso lo

**Miki Luca Prisco**  
*Avvocato*  
Via Toledo n. 116 – 80134 NAPOLI  
Tel. 081/552.30.75 – Fax. 081/552.34.83  
PEC: mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it

studio del professionista delegato Avv. Miki Luca Prisco sito in Napoli alla Via Toledo n. 116, piano 1°, scala C.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della XIV sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Per quanto non previsto si applicano le norme delle leggi vigenti.

Per ogni informazione far riferimento al professionista delegato e custode, Avv. Miki Luca Prisco, ai recapiti: Tel. 081/552.30.75; telefax 081/552.34.83; indirizzo e-mail: avv.mikilucaprisco@gmail.com; indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.): mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it.

Napoli, 24.07.2024

(Avv. Miki Luca Prisco)