

Procedura esecutiva n. 1444/2011

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto dr. Roberto de Falco, Notaio in Napoli, delegato dal G.E. al compimento delle operazioni di vendita senza incanto nella procedura di esecuzione immobiliare n. 1444/2011 Tribunale di Napoli con ordinanza del primo ottobre 2013 e visto l'ulteriore provvedimento del G.E. del 2 settembre 2024,

#### AVVISA

che porrà in vendita i seguenti beni immobili, in UNICO LOTTO:

- appartamento in Melito di Napoli, via E. de Nicola 3, posto al primo piano della palazzina identificata come scala A3 del parco, distinto con l'interno 3, con accesso dalla seconda porta a sinistra uscendo dall'ascensore, composto di tre vani, cucina, due bagni, balconi e terrazzino a livello, della superficie calpestabile di ca. mq. 130;

confinante con viali condominiali, appartamento interno 2, vano scala e appartamento interno 4; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1552, sub. 259, via Enrico de Nicola 3, p. 1, int. 3, scala C, lotto A, ed. 3, cat. A/2, cl. 5, vani 6.5, R.C. euro 553,90;

- box auto in Melito di Napoli, via E de Nicola 3, posto al primo piano interrato della palazzina identificata come scala A3 del parco, distinto con l'interno 33, con accesso dal corridoio comune uscendo a destra dalla cassa scale condominiale, della superficie di ca. mq. 22;

confinante con box interno 34, corridoio di accesso, box interno 26 e box interno 25; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1552, sub. 323, via Enrico de Nicola 3, p. S1, int. 33, scala C, lotto A, ed. 3, cat. C/6, cl. 4, mq. 24, R.C. euro 47,10.

#### PRECISA

- che lo stato dell'appartamento è difforme dalla planimetria catastale in quanto il vano di ingresso è più ampio di quanto riportato in planimetria, mentre il terrazzino è più piccolo; lo stato del box auto è invece conforme alla relativa planimetria;

- che il fabbricato del quale le unità in vendita sono parte è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 139, rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 29 giugno 1990, e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 14, rilasciata in data 198 ottobre 2001, ma che l'appartamento è parzialmente difforme da quanto autorizzato, in quanto il vano di ingresso è più ampio di quanto riportato nei grafici di concessione, mentre il terrazzino è più piccolo;

- che l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia;

- che il prezzo base è fissato in € 64.125;

#### FISSA

- termine fino al giorno 16 dicembre 2024 per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

- il giorno 17 dicembre 2024, alle ore 10, presso il proprio studio in Napoli, alla via del Parco Margherita 3, per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e la eventuale gara tra gli offerenti.

#### DISPONE

che la vendita sia effettuata secondo le seguenti regole e modalità:

1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso il proprio studio in Napoli, alla via del Parco Margherita 3, in qualsiasi giorno feriale tra le ore 10 e le ore 12 e fino al giorno di scadenza del termine di cui innanzi; sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente;

- ovvero, in alternativa, fatte pervenire a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [roberto.defalco@postacertificata.notariato.it](mailto:roberto.defalco@postacertificata.notariato.it);

2) L'offerta è segreta ed irrevocabile e dovrà contenere:

- l'indicazione del nome e del cognome dell'offerente, del luogo e data di nascita, del codice fiscale, del domicilio, dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia dell'offerente, del recapito telefonico e, in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- in caso di offerente minorenni, la sottoscrizione dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta e l'indicazione del giorno in cui è fissato l'esame delle offerte (16 dicembre 2024);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà anche essere inferiore fino ad un massimo di un quarto rispetto al prezzo minimo indicato, del tempo e del modo del pagamento, per il quale dovrà essere previsto un termine non superiore a 120 giorni, salva eventuale previsione di rateizzazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile in vendita;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

3) All'offerta dovrà essere allegato:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio Roberto de Falco, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;

- ovvero, in alternativa, fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta per importo corrispondente, rilasciata da istituto bancario o compagnia assicurativa autorizzata a norma di legge;

- ovvero, in alternativa, ricevuta di bonifico bancario sul conto corrente avente coordinate IBAN IT14T 05387 03411 000003178718 (in tal caso il bonifico dovrà pervenire almeno cinque giorni della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ed il termine per il saldo del prezzo, in caso di aggiudicazione, sarà di gg. 90, anziché 120);

b) in caso di offerente persona fisica, fotocopia di un documento di identità non scaduto e del tesserino di codice fiscale;

c) in caso di offerente società, certificato del Registro delle Imprese di data non anteriore a tre mesi, fotocopia di un documento di identità non scaduto del legale rappresentante e, in caso di organo di amministrazione collegiale, estratto autentico della relativa delibera di autorizzazione;

d) in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

e) in caso di offerente cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

4) Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..

5) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. Ciascun rilancio non potrà essere di importo inferiore ad € 2.000.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente - ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento - è tenuto entro il termine indicato in offerta e comunque entro giorni 120 dall'aggiudicazione al versamento del saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. L.vo primo settembre 1993 n. 385, direttamente al creditore fondiario Marte SPV s.r.l., quale cessionaria di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., fino a concorrenza del credito del predetto creditore per capitale, accessori e spese, e dell'eventuale eccedenza, nonché di oneri, diritti e spese di vendita, nella misura che sarà stabilita dal notaio delegato, con assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato.

7) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà l'immobile al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, a corpo e non a misura, e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato nella presente ordinanza e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale.

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

9) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, che sarà emesso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.  
Napoli, 5 settembre 2024

IL NOTAIO DELEGATO