

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE**  
**Procedura esecutiva nrge. 1328\_13**  
**promossa da Fobar S.r.l.**

Io sottoscritto Avv. Giorgio Parisi con Studio in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1, già custode giudiziario, quale delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 03.03.15 del GE dott.ssa Elisa Asprone – 5 Sezione Esecuzioni Immobiliari del seguente bene

**LOTTO UNICO**

\*Piena proprietà del Locale Terraneo ubicato a Giugliano in Campania (NA) - Via Giambattista Marino n.19 posto al piano terra con due accessi fronte strada. Identificato al catasto Fabbricati NCEU Comune di Giugliano al Foglio 64, Part. 1691, Sub. 5, Ctg C/3. Sup. 131,24 mq ca. Il bene confina a Nord e Sud con area comune esterna, ad Est con strada pubblica Via G.B. Marino e ad Ovest con residua proprietà stesso fabbricato.

*\*Stato edilizio ed Urbanistico* : Dalla perizia di stima depositata agli atti, a firma dell'arch. Mariarosaria Passaretti, alla quale ci si riporta e si rinvia, l'area dove ricade il fabbricato è classificata come Zona B2 ovvero Zona di "completamento di primo grado". L'area così classificata è a carattere residenziale urbanisticamente semi satura ovvero con piccole aree ancora edificabili. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Da una indagine svolta presso l'U.T.C. di Giugliano (Na) si è potuto constatare che è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.3757/SAN/86 del 2005 il 30/04/1986 protocollata presso l'Ente al n. 15692. Si precisa altresì che dal sopralluogo effettuato nel cespite in parola sono emerse delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto alla tavola di progetto allegata al titolo in sanatoria di cui prima. Orbene per le suddette opere non risultano titoli abilitativi legittimanti tale stato di fatto.

Se ne deduce che quanto realizzato rappresenta un illecito urbanistico sanabile, poiché non contrastante con le norme di zona di cui al P.R.G. Comunale, ai sensi del D.P.R. n.380 del 2001.

Più specificatamente, considerato che le suddette opere rientrano tra quelle soggette alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), trova applicazione l'art.37 del già menzionato testo unico in materia edilizia, il quale prevede la corresponsione pecuniaria a titolo di oblazione di un importo che va da un minimo di € 516,00 sino ad un massimo di € 5.164,00.

Lo stesso articolo al comma 1 recita che la

predetta sanzione pecuniaria è commisurata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.

Si rileva che dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della planimetria catastale sono emerse delle difformità consistenti in: 1) una diversa distribuzione degli spazi interni; 2) chiusura di una porta che dal vano scala del fabbricato garantiva un ulteriore accesso all'immobile con conseguente rimozione di una serie di gradini interni al bene, posti immediatamente a ridosso della suddetta porta; 3) la realizzazione ex novo di un piccolo bagno. Il bene si trova in discrete condizioni manutentive ed è occupato da terzi senza titolo

**al prezzo base di € 38.400,00#**  
**offerta minima efficace € 28.800,00#**  
**rilanci minimi in caso di gara € 700,00#**

che il giorno **05.03.25** alle ore **10:00** in Napoli, presso lo Studio dello scrivente, al Centro Direzionale, Isola G1 si procederà all'esame delle offerte, la deliberazione e l'eventuale gara tra gli offerenti per la

**VENDITA SENZA INCANTO**

Dell'immobile sopradescritto, che avverrà con le seguenti modalità

➤ Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo Studio del professionista delegato, sito in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1, Scala A, Quinto piano, int. n. 44, fino al **04.03.25**, ogni giorno dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

➤ Ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 c.p.c. u.c..

➤ Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta verranno annotate a cura del Delegato al momento della consegna le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta, e deve essere redatta in carta da bollo e la dichiarazione deve essere sottoscritta dalla parte personalmente, o a mezzo avvocato munito di procura speciale. Essa è segreta ed irrevocabile, salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c., 3 c., e deve contenere:

\* l'indicazione del cognome, del nome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale, del domicilio, del recapito telefonico, dello stato civile dell'offerente;

- \* se l'offerente è coniugato è necessario specificare il regime patrimoniale, nonché i dati anagrafici del coniuge in caso di comunione legale;
- \* se l'offerente è una persona giuridica deve essere indicata la sede, la denominazione, il codice fiscale o partita iva, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- \* se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- \* i dati identificativi dell'immobile;
- \* l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n. 132 del 2015), con espresso avviso che, in tali casi, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita perché riterrà che non vi sia la 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 per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- \* 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.
  - La busta dell'offerta deve contenere, oltre alla descritta offerta:
    - \* fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
    - \* documentazione dei poteri di firma del rappresentante di persone giuridiche e dell'avvocato procuratore speciale;
    - \* Assegno Circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – Proc. Nrge. 1328\_13" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo,
      - L'offerta è inefficace se:
        - \* perviene oltre il termine stabilito ed indicato nel presente avviso;
        - \* se è inferiore al 75% del prezzo base determinato ed indicato nel presente avviso;
        - \* se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e riportate nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
          - L'offerta è irrevocabile (ex art. 571 c.p.c.) salvo che:
            - 1) il delegato ordini l'incanto;
            - 2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **LA DELIBERAZIONE DELL'OFFERTA**

- Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti nel luogo ed orario suindicato
  - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al valore dell'immobile indicato in avviso, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo indicato nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..
  - Laddove vi siano più offerte, il delegato invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ex art. 571 c.p.c. che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, con la pronuncia dell'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di seguito indicato;
    - L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.
    - L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore.
      - Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, in mancanza di adesioni alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

#### **SUL VERSAMENTO DEL PREZZO**

- Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data in cui vi è stata l'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);
  - In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.;
  - Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti dell'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 cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo ( art. 41, c. 4, DLgs 01/09/93 n. 385) nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta.

L'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato a mezzo AC NT intestato a "Tribunale Civile di Napoli– Proc. Nrge. 1328\_13" alla medesima scadenza. L'ammontare delle spese, come quantificate dal delegato, dovranno essere versate a mezzo AC NT al delegato alla medesima scadenza

➤ Saranno a carico dell'aggiudicatario, che non dispensi espressamente me delegato, le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato, come per Legge.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

➤ Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

➤ 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;

➤ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa 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 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;

➤ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

➤ Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 c.p.c, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

➤ Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile;

➤ L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;

➤ Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

➤ La pubblicità obbligatoria sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. inserita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il tutto come indicato in Ordinanza.

➤ Al medesimo indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dovranno prenotarsi gli accessi per la visione dell'immobile da parte degli interessati. Per ogni informazioni contattare il numero 0817877548 ovvero [info.avv.giorgioparisi@gmail.com](mailto:info.avv.giorgioparisi@gmail.com)

➤ Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del GE dott. Guglielmo Manera.

➤ Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta ed ottenuta presso la indicata Cancelleria del Tribunale da chiunque abbia comprovato interesse.

Napoli,

Il delegato alla vendita  
avv. Giorgio Parisi