



TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile V – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G.E. N. 838/2012 (abbinati n. 568/2015 e 1578/2012) – G.E. dott. Mario Ciccarelli

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. N. 838/2012 (cui sono abbinati i R.G.E. n. 568/2015 e n. 1578/2012)

c o n t r o

- Omissis
ad istanza di

- Omissis

RENDE NOTO

che, il sottoscritto delegato alla vendita, avvalendosi della facoltà di cui alla ordinanza di delega, nonché dell'art 591 c.p.c. e della autorizzazione del G.E di cui al provvedimento del 31.01.2025 che autorizza ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni dell'ultima asta della **piena ed esclusiva intera proprietà** degli immobili pignorati di cui ai lotti 6 e 9, ha disposto la vendita dei detti lotti, alle condizioni di seguito esposte e con la cauzione del **20% (VENTI PER CENTO)** delle offerte per ciascuno dei due lotti, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come pervenuti ai debitori esecutati.

Descrizione degli immobili e notizie generali relative a tutti lotti

Il beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it.

Per una più completa descrizione dei cespiti e del loro stato urbanistico, del loro stato edilizio nonché condominiale e comunque per ogni informazione riguardo ai beni in vendita si rinvia al testo integrale della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Esperto Stimatore Ing. Vincenzo Palma cui il presente avviso si riporta ed alla quale, nella sua descritta interezza, fa pieno riferimento. Si fa presente, circa detta relazione peritale, che essa è da considerarsi come **un unico elaborato**, anche se è composta da un primo elaborato di pagine 157, ed una secondo ad integrazione del primo di pagine 66. Questo secondo elaborato costituisce una parziale modifica ed integrazione del primo elaborato e, tra l'altro, ripropone i

beni in vendita raggruppati in **n. 9 lotti, con una nuova e definitiva rappresentazione dei valori di stima peritale**. Pertanto pur se vanno considerate preminenti le integrazioni del secondo elaborato, tuttavia per alcuni chiarimenti più generali e specifici, nella ipotesi che non siano ritrattati e riesposti dal secondo, va considerato anche il primo elaborato. Con questa premessa, comunque, entrambi gli elaborati vanno considerati come un **unico documento**, sia pur organico nella sua formazione.

Gli immobili di cui ai lotti in vendita sono ubicati in un edificio in **Napoli** secondo l'attuale toponomastica che è **5^a Trav. Villa Bisignano n. 6**. Gli immobili vengono trasferiti come comprensivi della quota proporzionale delle parti in comune come per legge e come pervenuti agli esecutati, come riportati nei titoli di provenienza e come pignorati. Non vi è amministrazione condominiale costituita e, pertanto non esistono tabelle millesimali e regolamento di condominio.

È riferito in relazione peritale (integrativa) che il dante causa degli odierni esecutati: *"... ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno in Napoli della superficie di mq. 1707 con piccolo fabbricato diruto di ca. 98. Mentre il piccolo fabbricato è costituito dalla particella 215 del foglio 173 allegato C di Napoli, la porzione di terreno è costituita da parte della particella 470 (già 214) sempre del foglio 173 ali. C di Napoli ..."*.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in vendita è stato edificato in **ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA**. Successivamente sono state presentate alcune richieste di condono edilizio che allo stato non hanno avuto esito e per le quali ci si riporta alla relazione peritale ove sono specificatamente indicate e descritte. Circa le istanze di condono edilizio, verificabili in relazione peritale, si fa presente che ove tali richieste non abbiano ancora avuto esito, gli **abusi e/o difformità oggetto delle stesse sono da considerare allo stato della vendita come non sanati**, per cui gli interessati alla vendita sono invitati ad un **attento esame della relazione peritale** per verificare le caratteristiche degli abusi e delle difformità e la loro potenziale sanabilità o meno, sia in rapporto alle attuali disposizioni in materia, sia in relazione alla situazione urbanistica, sia in relazione al reale stato dell'iter amministrativo della relativa pratica ed eventuali decadenze.

In particolare, a titolo di esempio, circa il piano seminterrato ove sono ubicate le autorimesse ci si richiama oltre che all'elaborato peritale integrativo ove tratta singolarmente le varie autorimesse, anche al primo elaborato pag. 123 e segg., ove sono meglio precisate le difformità.

La **zona urbanistica** ove è ubicato l'edificio di cui fanno parte gli immobili è così indicata in relazione peritale integrativa: *"... la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto, rientra: all'attualità : - come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale; - e' classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici area stabile; - non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale*

Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004); - Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922; - rientra nell'area della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – **Zona Rossa** – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014; - rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71”.

In relazione peritale integrativa è evidenziata la esistenza di una **servitù** che risale all’acquisto del terreno ove sono stati edificati gli immobili in vendita: “... La vendita viene effettuata a misura con la titolarità di tutti i diritti comunque connessi alla zona che si trasferisce, in particolare si è convenuto tra le parti contraenti che sulla zona ad ovest dell'appezzamento trasferito e per, tutta la sua lunghezza e per una profondità di mi. 5 viene costituita a favore dei residui appezzamenti di terreno di proprietà dei venditori e degli appezzamenti già venduti dai germani Diana una servitù di passaggio pedonale e carrabile a trazione animale e meccanica con riferimento a ciascun lotto. Analoghe servitù verranno costituite in occasione delle eventuali vendite a farsi dai germani omissis, a carico della striscia di terreno adiacente e per uguale profondità e lunghezza in modo che venga creata una strada rettilinea della larghezza complessiva di mi. 10 che raggiunge la via Bisignano. Nella strada a farsi potranno essere immesse tubazioni e quant'altro necessario per la fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono ecc. Le spese di costruzione e manutenzione, ordinaria e straordinaria di detta strada saranno ripartite fra tutti i proprietari in proporzione della lunghezza dei rispettivi fronti stradali e della superficie delle relative aree. I criteri di costruzione e le modalità di manutenzione della strada saranno stabiliti da tutti gli utenti della strada stessa con le maggioranze formate coi criteri di cui innanzi. Dette servitù verranno costituite anche a godimento della zona che si trasferisce. Il fondo dominante è costituito dalle seguenti particelle del fol. 173 ali. C di Napoli-Barra: 213-214-215-217- 464-467-468 e confina con via Bisignano, con l'I.A.C.P. e l'Istituto Povere Figlie della Visitazione di Maria N. 4099 del 01/06/1999 per annullamento di alcuni immobili erroneamente inseriti nella prima.”

Va ancora precisato che sui beni vi è **trascrizione** del 18.10.2013 ai nn. 29040/21966 di atto amministrativo-delimitazione dei **perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile** a favore del Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla.

Va ancora segnalato che **il sub 7, facente parte del lotto 6 oggetto della presente vendita, è stato oggetto di locazione trentennale** trascritta, come meglio documentato in relazione peritale. Tale contratto, unitamente ad altri relativi a lotti già aggiudicati, sono stati oggetto di domanda giudiziale, da parte di creditori dei proprietari di tali sub, trascritta il 13.07.2010 ai nn. 19667-13006. Tale giudizio ha avuto esito con sentenza del Tribunale di Napoli N. 3296/2016, appellata e cui è seguita sentenza della C.A. di Napoli N. 2283/2017. Tale sentenza è stata oggetto di ricorso per Cassazione cui è seguita ordinanza di inammissibilità del detto ricorso, della VI Sezione Civile-3 della Suprema Corte, depositata il 21.02.2019. Tali documenti sono disponibili presso il delegato. A prescindere dai dispositivi delle sentenze, nelle motivazioni è precisato più volte che il corrispettivo per le locazioni mensili è da ritenere di valore vile.

LOTTO N. 6

Il lotto è composto dai due seguenti immobili:

1) appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo e quarto int. 7 – scala A, diversamente da quanto espresso in perizia è occupato da due degli esecutati, ubicato in Napoli alla via Bisignano, così composto: piano terzo da un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno; al piano quarto da tre camere da letto matrimoniali, da uno studio e da due bagni. Riportato in Catasto urbano del Comune di Napoli Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, **sub 7**, z.c. 9, categ A/2, classe 5, consistenza vani 12, Sup. catastale Totale: mq 468 - Totale escluse aree scoperte mq 443, rendita catastale € 1.549,37, Via Bisignano a Barra n. 45, piano 3-4, interno 7, scala A.

2) autorimessa sita al piano seminterrato riportata in Catasto urbano del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, **sub 31**, z.c. 9, categ. C/6, classe 5, consistenza mq 36, superf. catast mq 39, rendita catastale € 152,46, Traversa I Villa Bisignano n. 6, piano S1.

PREZZO BASE LOTTO N. 6 euro 74.956,64 (settantaquattromilanovecentocinquantasei/64) aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (tremila/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE euro 56.217,48 (cinquantaseimiladuecentodiciassette/48). La cauzione deve essere pari al 20 % (VENTI PER CENTO) di ciascuna offerta.

LOTTO N. 9

Il lotto è composto dai seguenti quattro immobili:

1) **Autorimessa** al piano seminterrato, riportata al NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, z.c. 9, cat C/6, cl. 5, cons. mq 18,00, sup. cat. mq 26,00, rendita catastale € 76,23. Indirizzo catastale Traversa I Villa Bisignano n. 6 piano: S1. In relazione peritale integrativa è confermata la rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

2) **Autorimessa** al piano seminterrato, riportata al NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, z.c. 9, cat C/6, cl. 5, cons. mq 16,00, sup. cat. mq 18,00, rendita catastale € 67,76. Indirizzo catastale Traversa I Villa Bisignano n. 6 piano: S1. In relazione peritale integrativa è confermata la rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

3) **Autorimessa** al piano seminterrato, riportata al NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, z.c. 9, cat C/6, cl. 5, cons. mq 15,00, sup. cat. mq 16,00, rendita catastale € 63,52. Indirizzo catastale Traversa I Villa Bisignano n. 6 piano: S1. In relazione peritale integrativa è confermata la rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

4) **Autorimessa** al piano seminterrato, riportata al NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, z.c. 9, cat C/6, cl. 5, cons. mq 11,00, sup. cat. mq 12,00, rendita catastale € 46,58.

Indirizzo catastale Traversa I Villa Bisignano n. 6 piano: S1. In relazione peritale integrativa è confermata la rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Tutte le quattro autorimesse sono nella mera detenzione degli esecutati.

PREZZO BASE LOTTO N. 9 euro 5.655,00 (cinquemilaseicentocinquantacinque/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00 (mille/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE euro 4.241,25 (quattromiladuecentoquarantuno/25). La cauzione deve essere pari al 20 % (VENTI PER CENTO) di ciascuna offerta.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, il giorno VENTINOVE APRILE 2025 alle ore 16,00, alle seguenti condizioni:

- 1) – L'avvocato delegato alla vendita, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sulla edizione domenicale del quotidiano IL MATTINO nonché almeno quarantacinque giorni prima del detto termine sul sito, come dettagliatamente verranno di seguito indicati; inoltre, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;
- 2) - L'offerta minima presentabile in relazione a ciascuno dei due lotti posti in vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di 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 istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- 3) – Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi del III° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione ed esse non siano state accolte, dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna annotazione da parte degli interessati, fino e non oltre il giorno 28 aprile 2025, dalle ore 17,00 alle ore 20,00, nei giorni dal lunedì al venerdì, presso lo studio del professionista delegato avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, sito in Napoli alla via del Maio di Porto n. 9, (tel. 081. 5519272) presso il quale si potrà chiedere ogni altra informazione utile. L'offerta di acquisto, come sopra precisato, è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno, il nome del Delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta contenente

l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Ognuno eccetto il debitore, è ammesso a fare le offerte. Le offerte debbono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tale caso l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro tre giorni dalla eventuale aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Maio di Porto 9, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore; le offerte dovranno pervenire **a pena di inefficacia non oltre il termine indicato** e precisamente dovranno essere depositate entro il giorno che precede quello fissato per l'asta ed entro l'orario sopra indicato; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro lo stesso orario del giorno immediatamente precedente.

Si precisa nuovamente che le eventuali offerte, per essere efficaci, oltre a quanto già indicato, potranno essere inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificatamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di 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 istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; Le offerte saranno inefficaci se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti come sopra indicato nella misura del 20% di ciascuna offerta o che prevedano un termine per il pagamento del prezzo ed oneri accessori superiore a 120 giorni. Tale termine di giorni 120 deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta. Ogni offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà essere **munita di MARCA DA BOLLO dell'importo vigente**, si ribadisce in busta chiusa, senza alcuna annotazione da parte degli interessati, e dovrà indicare il numero della procedura esecutiva per la quale si intende formulare l'offerta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, dell'eventuale lotto, il prezzo offerto, oltre iva se dovuta, nei limiti di quanto sopra precisato, nonché delle modalità di tempo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a giorni centoventi, con l'espressa dichiarazione, anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale, la relazione peritale e i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito www.astegiudiziarie.it in quanto visionabili nel fascicolo di Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale o presso il delegato e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili posti in vendita ed averle integralmente comprese, della situazione dei pagamenti condominiali e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ed evincibile dalla relazione peritale e dagli altri documenti del fascicolo di Ufficio. L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. **E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta.**

Dovrà essere allegata **cauzione, una per ogni lotto**, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al **"Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n."** pari almeno al **20% (VENTI PER CENTO)**

del prezzo offerto. Detta cauzione sarà **trattenuta in caso di mancato versamento** da parte dell'eventuale aggiudicatario del saldo prezzo nel termine sopra indicato, nei termini e con le modalità previste. La cauzione **non può essere inferiore** alla percentuale prevista del prezzo offerto a **pena di d'inefficacia dell'offerta.**

Ciascuna offerta dovrà contenere a pena d'inefficacia dell'offerta: l'indicazione del prezzo offerto, oltre iva se dovuta, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore sopra indicato come base d'asta, il **termine di pagamento** del saldo del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, oltre iva se dovuta, non superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, salvo le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E., cognome, nome, luogo e data di nascita, unitamente a fotocopia del documento e del codice fiscale, recapiti telefonici, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), stato civile e, in caso di persona fisica, se coniugata, anche se separata legalmente, il regime patrimoniale prescelto e, se in regime patrimoniale di comunione di beni con il coniuge, con indicazione delle generalità e del codice fiscale di quest'ultimo. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;

La deliberazione sulle offerte avverrà come sopra indicato il giorno **29.04.2025** alle **ore 16,00**, in prosieguo, alla presenza degli offerenti, presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita. All'uopo **si invitano le parti a comparire ai sensi dell'art. 572 co. 1 c.p.c.**

Con riferimento a ciascun lotto, in caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo come sopra indicato. All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il

rilancio più alto così come di seguito precisato. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilita nell'Ordinanza di vendita, qualora non vi siano adesioni per la gara da parte degli offerenti, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Si precisa che: a) 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 base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; b) 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 c.p.c., 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. Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore base di asta.

4) I beni in vendita sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del C.T.U., che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata, relazione che può essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, alla planimetria ed ad ogni altro documento prodotto, dall'offerente su sito internet www.astegiudiziarie.it e, per quelli ivi non visionabili, previo appuntamento, presso il delegato dal fascicolo di Ufficio, come già sopra precisato. Alla detta relazione peritale ed agli allegati, alla certificazione Notarile/Ipotecaria, si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualunque titolo gravanti sui beni ivi comprese eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal C.T.U. Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge.

5) - Gli aggiudicatari di ciascun lotto, entro il termine di **centoventi giorni** (o in quello rateizzato eventualmente concesso), 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.), dovranno depositare presso l'avvocato delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n.*" , e, separatamente, il fondo delle spese occorrente al trasferimento, quali registrazione, trascrizione, importo iva se dovuto e varie mediante altro assegno con medesima intestazione. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie fornite dal delegato, su libretto di deposito intestato alla esecuzione. Nell'ipotesi che il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario provvederà, ex

art. 41 T.U.B. nel medesimo termine di giorni 120 dalla aggiudicazione a versare il residuo prezzo al detto creditore fondiario. Il versamento, dovrà avvenire in tutto o in parte, secondo le indicazioni e le coordinate bancarie che fornirà il delegato alla vendita come fornitegli dalla banca mutuante e fornendo a quest'ultimo la quietanza in originale emessa dalla detta banca. Nell'ipotesi che il saldo prezzo sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, la somma in esubero dovrà essere versata, sempre e comunque alla esecuzione mediante consegna al delegato di assegno intestato "Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n."

6) - Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ciascuna secondo gli importi di legge, resteranno a **carico dell'aggiudicatario** il quale potrà dispensare l'avvocato delegato dai relativi adempimenti.

7) - La perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli allegati tutti, anche quelli non visibili sul predetto sito, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali e la provenienza, con la dettagliata descrizione dei beni, è anche consultabile, oltre che sul sito www.astegiudiziarie.it, presso la Cancelleria competente del Tribunale di Napoli e qualora il fascicolo si trovasse presso il Delegato, presso lo Studio dell'avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, previo appuntamento telefonico, da fissarsi dal lunedì al giovedì dalle ore 17,00 alle 20,00 al n. tel. 081-5519272 o a mezzo E MAIL contenente la richiesta a giuseppe@avvciprianimarinelli.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare pignorata in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento e così come pervenuto all'esecutato, con ogni pertinenza, accessione, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e diritto ed eventuale difformità edilizia. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuale riscontro di difformità edilizie o di qualsiasi genere differenti da quanto descritto in perizia, anche in caso di mancata sanabilità, abusi edilizi anche non sanabili e differenze di misura **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

1. La vendita **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 qualsivoglia 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, inconoscibili 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.

2. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), detratta la cauzione. Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n.", da consegnarsi al Delegato nei termini indicati. Qualora il credito vantato dal

creditore procedente e/o interventore (banca o cessionario del credito) sia di natura fondiaria, ai sensi dell'art. 41 della nuova legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385) l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o istituto creditore la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo **nel termine di centoventi giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, consegnando al Professionista Delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante e versando, sempre nel medesimo termine l'eventuale residuo a mezzo assegno circolare intestato a "Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n." , da consegnarsi sempre al detto Professionista Delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, sempre nel termine di cui sopra, anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità viene fissata nella misura del **15%** del prezzo di aggiudicazione), oltre l'imposta IVA se dovuta, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli – R.G.E. N. 838/2012 lotto n." da consegnarsi al Professionista Delegato.

3. Il prezzo di ciascun lotto è al netto della imposta iva se dovuta, delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile aggiudicato, 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 entro trenta giorni dal saldo prezzo e, comunque, 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.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta e depositando presso il delegato idonea dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta con firma autenticata con le modalità di legge.. Qualora l'aggiudicatario si trovi in regime di comunione patrimoniale di beni con il coniuge, anche quest'ultimo dovrà depositare analoga dichiarazione. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. I beni pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti all'esecutato, anche in relazione alle eventuali modifiche effettuate, anche se ab origine, senza le previste autorizzazioni di legge, circa le quali, solo per quelle per le quali ricorrano le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, **entro 120**

giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985, purché ricorrano i requisiti di legge anche temporali per usufruire di tale norma, fatto salvo il finale potere autoritativo dell'Ente, mentre per quelle eventualmente insanabili l'acquirente sarà tenuto al ripristino della stato dei luoghi con i relativi e conseguenti costi a suo esclusivo carico.

7. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;
- per estratto sul quotidiano "IL MATTINO" almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli Via del Maio di Porto n. 9, tel. 081/5519272 — fax 081/5516669 EMAIL giuseppe@avvciprianimarinelli.it ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità. Per favorire la presentazione di offerte, al fine di evitare nullità presso la segreteria dello studio del Delegato alla vendita, previa richiesta, sono disponibili i predisposti modelli ove sono indicati tutti gli elementi essenziali che le offerte devono contenere.

Il professionista delegato
avv. Giuseppe Cipriani Marinelli

