

Avv. Ugo Maria Chirico
Patrocinante in Cassazione
Via dei Mille, 16 – 80121 Napoli
Tel.08118677321 – Fax 08118677322
e-mail: ugomariachirico@pec.cdbavvocati.it

1

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- IV AVVISO DI VENDITA -

PROCEDURA ESECUTIVA RG ES. N. 558/14

(RIUNITO ALLA PROCEDURA ES. RG N. 663/14)

*** **

Il sottoscritto Avvocato Ugo Maria Chirico, con studio in Napoli, alla Via dei Mille,

16, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Napoli;

- vista la delega assunta in data 20 lug. 2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal

Tribunale di Napoli Nord, sezione esecuzioni immobiliari, Dr. Antonio Cirma, G. Es.

della procedura esecutiva n. 558/14 (riunita a quella avente RG n. 663/14),

- letti gli atti della procedura esecutiva R.G. Es. n. 558/14, contro la

promossa con atto di

pignoramento del 9 ago. 2014, trascritto il 10 set. 2014 ai nn. 42466/27854

(Conservatoria di Napoli 2), notificato alla il

nonché di quella avente RG 663/14, avverso il

promossa con atto di pignoramento del

16 ott. 2014, trascritto ai nn. 54550/37683 (Conservatoria di Napoli 2) notificato alla

Creditori Pignoranti: ITALFONDIARIO SPA, in qualità di procuratore del Banco di

Napoli spa, con sede in Napoli, alla Via Toledo, 177, ora Penelope SPV S.r.l.,

rappresentata da Intrum Italy S.p.A., a mezzo dell'Avv. Gennaro Tuccillo (proc RG

558/14), ITALFONDIARIO SPA, in qualità di procuratore della Cassa di Risparmio

di Parma e Piacenza nel giudizio RG 663/14, con sede in Roma, alla Via Carucci,

131, P. IVA 00880671003, oggi Marte SPV e per essa Hoist Italia srl., in persona

Avv. Ugo Maria Chirico
Patrocinante in Cassazione
Via dei Mille, 16 – 80121 Napoli
Tel.08118677321 – Fax 08118677322
e-mail: ugomariachirico@pec.cdbavvocati.it

2

del legale rappresentante pro-tempore, domiciliata per la presente procedura

presso l' Avv. Dario Giona Coronella in Bologna, alla Via Luigi Rasi, 5,

Interventore: ACCEDO SPA, oggi Iquera spa, mandataria di Intesa Sanpaolo

S.p.A., in persona del legale rappresentante pro-tempore, domiciliata per la

presente procedura presso lo Studio degli avv.ti Luca Polverino, e Luigi Coluccino,

in Roma, Via Adolfo Ravà, 75;

- considerato che la vendita senza incanto del 21 giugno 2017 è andata deserta e

che anche la vendita senza incanto del 24 ottobre 2018 non è andata a buon fine

stante l'emanazione del decreto di decadenza dall'aggiudicazione del 12 settembre

2019;

- considerato altresì che con Decreto del 26 settembre 2024 il G.E. Dr. Antonio

Cirna dichiarava la decadenza dell'aggiudicatario dall' acquisto dei lotti n. 1 e 4 per

mancato versamento del saldo nel termine di legge contestualmente disponendo

che il professionista delegato proceda a nuovo esperimento di vendita;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e ss. cpc

AVVISA CHE IL GIORNO

18 febbraio 2025 alle ore 16:00 e seguenti

SI PROCEDERÀ ALLA QUARTA VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso il proprio Studio sito in Napoli, via dei Mille, 16 degli immobili

ed al prezzo in calce descritto, sottoposti ad esecuzione, giusta atti di

pignoramento innanzi indicati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta di acquisto per i beni pignorati dovrà essere depositata presso lo Studio

del professionista delegato sito in Napoli, via dei Mille n. 16 entro le ore 12:00 del

giorno precedente a quello fissato per la vendita. Le buste contenenti l'offerta

saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte

onde verificare la regolarità delle stesse.

Ogni offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta

dovranno essere indicate 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 effettuata l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere

apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una

seconda busta - anch'essa sigillata e contenente l'offerta – che invece recherà

l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio,

stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente

è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione

del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di

soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare

all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto

rispetto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia

dell'offerta (cfr. art. 571, comma 3, cpc nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del

2015 conv in l. n. 132 del 2015) ed il termine di pagamento del prezzo e degli oneri

tributari, non superiore a centoventi 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) fotocopia del documento di identità dell'offerente;

b) assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI NORD,
procedura esecutiva RGE n. 558/14" inserito nella busta contenente l'offerta per un

importo pari al 25% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in
caso di mancato versamento del saldo prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in
questa fase quale fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di
mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di unica offerta valida:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al valore d'asta-prezzo di riferimento indicato
nel presente avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta
minima) l'offerta sarà accolta salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire
un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo siano state presentate istanze
di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

In caso di più offerte valide si procederà:

- a gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore
del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso
di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara,
l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la
busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta 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 nell'offerta
stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a

seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo

di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc.

In caso di gara tra gli offerenti il rilancio minimo è fissato nella misura di € 2.500,00

(Euro duemilacinquecento/00).

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a depositare presso lo

studio del professionista delegato entro il termine indicato in offerta ovvero – in

mancanza – entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il versamento del saldo presso di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata;

- il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli

terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione)

a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo

integrazione qualora la somma versata dovesse rivelarsi insufficiente o restituzione

di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Al riguardo si precisa che, in base alla formulazione dell'art. 569, comma terzo, cpc

(nella versione introdotta dal d. l. 83/15 convertito in legge n. 132 del 2015)

"quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il

versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore ai

dodici mesi".

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni

circolari non trasferibili emessi in favore del "Tribunale di Napoli Nord – RGE

558/14". In caso di inadempimento la aggiudicazione sarà revocata e

l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia

Avv. Ugo Maria Chirico
Patrocinante in Cassazione
Via dei Mille, 16 – 80121 Napoli
Tel.08118677321 – Fax 08118677322
e-mail: ugomariachirico@pec.cdbayvocati.it

6

sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai

sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7,

ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo del 10 set. 193 n. 385, il

professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo

e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti

della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc previa

precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della

banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La

vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata 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 genere – ivi compresi, ad

esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 del bene.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario il quale

potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1) affissione all'Albo Giudiziario;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche;
- 3) inserimento, unitamente alla perizia di stima, sul sito internet del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 4) pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "IL MATTINO" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
- 5) distribuzione di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio di vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile,

Avv. Ugo Maria Chirico
Patrocinante in Cassazione
Via dei Mille, 16 – 80121 Napoli
Tel.08118677321 – Fax 08118677322
e-mail: ugomariachirico@pec.edbavvocati.it

8

per il tramite del custode giudiziario, Avv. Ugo Maria Chirico, (tel. 08118677321), il

quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e

alle caratteristiche e consistenza del bene immobile, nonché accompagnare a

visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima,

nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il

modulo prestampato per la formulazione dell'offerta d'acquisto precisando, in

particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere

di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni

fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

OGGETTO: **piena ed intera proprietà dell'appartamento** ubicato in Casoria (NA), alla Via Kennedy n. 54, piano rialzato.

CONFINI: Il bene immobile confina a Est con Via De Santis, a Ovest con Scala comune, a Sud con Via Kennedy.

DATI CATASTALI: L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: (appartamento) **foglio 4, part. 814, sub. 1**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine al numero diverso di unità immobiliari presenti;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: Il perito stimatore riferisce che vi è licenza edilizia n. 1248 del 25/5/94 e successiva licenza di abitabilità n. 767 del 29/09/65, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in quanto vi è un diverso numero di unità immobiliari, seppur vi è il rispetto della sagoma esterna dell'immobile, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art. 36 DPR 380/01 s.m.i, riportandolo alle iniziali condizioni del pignoramento e della

scheda catastale

SERVITU' E PERTINENZE

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi privi di titolo ed in corso di liberazione.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 42.609,37 (QUARANTADUEMILASEICENTONOVE/37)

OFFERTA MINIMA

€ 31.957,02 (TRENTUNOMILANOVECENTOCINQUANASETTE/02)

pari al 75% del prezzo di riferimento

LOTTO QUATTRO

OGGETTO: piena ed intera proprietà di deposito ubicato in Casoria (NA), alla Via De Santis n. 2, posto al piano rialzato.

CONFINI: Il bene immobile confina a Sud con deposito subalterno 2, a est con appartamento subalterno 1 e a Nord con viale privato che da accesso a Via De Santis.

DATI CATASTALI: L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: (deposito) **foglio 4 part. 814, sub. 3.**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un soppalco interno;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE: Il perito stimatore riferisce che vi è licenza edilizia n. 1248 del 25/5/94 e successiva licenza di abitabilità n. 767 del

29/09/65, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in quanto vi è la presenza di un

soppalco interno. Seppur vi è il rispetto della sagoma esterna dell'immobile,

l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria art.

36 DPR 380/01 smi.

SERVITU' E PERTINENZE

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive

modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori,

ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato rilasciato in favore del custode giudiziario, ma risulta ancora

occupato da beni dell'esecutato

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

€ 11.618,44 (EURO UNDICIMILASEICENTODICIOTTO/44)

OFFERTA MINIMA

€ 8.713,83 (EURO OTTOMILASETTECENTOTREDICI/83)

pari al 75% del prezzo di riferimento

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto

stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi

e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Il professionista delegato

Avv. Ugo Maria Chirico