

<p style="text-align: center;">Avv. GIUSEPPE MASSIMINO LAURI</p> <p style="text-align: center;">professionista delegato alle vendite immobiliari</p> <p style="text-align: center;">avv.lauri@tiscali.it</p> <p style="text-align: center;">telefono 08118895449</p>	<p>GIUSEPPE MASSIMINO LAURI</p> <p>avvocato</p>	<p>1</p> <p>RGE 666/12</p>
	<p>TRIBUNALE DI NAPOLI</p> <p>AVVISO DI VENDITA</p>	
	<p>Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 666/12</p>	
	<p>Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Rosaria Stanzione</p>	
	<p>Professionista delegato: avv. Giuseppe Massimino Lauri</p>	
	<p>Custode Giudiziario: avv. Giuseppe Massimino Lauri</p>	
	<p>L'avv. Giuseppe Massimino Lauri, con studio in Nola alla via P. Vivenzio 7,</p>	
	<p>vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Maria Rosaria</p>	
	<p>Stanzione del 23/05/23;</p>	
	<p>letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante RGE 666/12, promossa</p>	
	<p>da....omissis art 147 d.lgs 196/03, controomissis art 147 d.lgs 196/03;</p>	
	<p>letti gli art. 591, 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;</p>	
	<p>AVVISA</p>	
	<p>che il giorno 3 ottobre 2024, alle ore 16, presso lo studio del professionista</p>	
	<p>delegato sito in Nola alla via P. Vivenzio 7, si terrà, nell'ambito della procedura in</p>	
	<p>epigrafe, la vendita senza incanto dell'immobile pignorato, di seguito descritto,</p>	
	<p>secondo le modalità e condizioni di seguito riportate e con espresso avvertimento</p>	
	<p>che tutte le attività previste dagli art. 571 c.p.c. e ssgg, saranno svolte dal</p>	
	<p>professionista delegato nei luoghi appresso indicati.</p>	
	<p>BENI IN VENDITA</p>	
<p>Letta la relazione di stima deposita dall'esperto arch. Rosalba Angeloni, stabilito il</p>		
<p>valore dell'immobile a norma dell'art. 568 cpc terzo comma, si determina che la</p>		
<p>vendita avverrà in lotto unico come meglio appresso identificato:</p>		
<p>Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619</p>		<p>1</p>

<p style="text-align: center;">GIUSEPPE MASSIMINO LAURI avvocato</p>	2
LOTTO UNICO	
<p>Piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'immobile ubicato in Napoli al Corso</p>	
<p>San Giovanni a Teduccio n. 898, piano primo, censito al catasto fabbricati del</p>	
<p>Comune di Napoli, Sez. Urb.; SGO, foglio 4, p.lla 260 sub 20 al piano 1, cat.</p>	
<p>A/4, classe 4, rendita € 139,19 di consistenza 3,5 vani, non contraddistinto da</p>	
<p>numero interno e vi si accede tramite scala e ballatoio comune ad altri interni,</p>	
<p>delimitati da cancello posto ad ovest della corte comune. L'immobile si presenta</p>	
<p>articolato su due livelli, collegati tramite scala interna, per un'altezza complessiva di</p>	
<p>4,80 mt. La superficie abitabile interna netta è pari a 55,00 mq circa ed una</p>	
<p>superficie dei balconi complessiva pari a 1,40 mq, con un'altezza interna per il piano</p>	
<p>primo di 2,40 mt. e per il soppalco 2,20 mt.</p>	
<p>- Conformità catastale ed urbanistica -</p>	
<p>In seguito al rilievo dettagliato eseguito in fase di sopralluogo l'esperto ha</p>	
<p>riscontrato alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi quali:</p>	
<p>l'orientamento dell'immobile e la disposizione degli ambienti, così come riportati</p>	
<p>nella planimetria catastale, non corrispondono a quelle dello stato dei luoghi. La</p>	
<p>planimetria catastale sembra fare riferimento ad immobile contiguo; la distribuzione</p>	
<p>degli spazi interni è mutata a causa di realizzazione di soppalco che ha aumentato</p>	
<p>la consistenza delle superfici calpestabili, ma ridotto l'altezza degli ambienti, che di</p>	
<p>conseguenza non risultano agibili. Per effetto di tale riscontro si rende necessario</p>	
<p>eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto, ma l'operazione è subordinata</p>	
<p>alla sanatoria dell'abuso commesso. Per sanare tale abuso è necessario eseguire il</p>	
<p>ripristino delle condizioni originarie e cioè l'abbattimento del solaio realizzato in</p>	
<p>assenza delle prescritte autorizzazioni, in quanto le altezze determinatesi a seguito</p>	
<p>Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619</p>	
	2

<p style="text-align: center;">GIUSEPPE MASSIMINO LAURI avvocato</p>	3
<p>di realizzazione di soppalco non consentono l'agibilità dell'immobile come civile abitazione.</p>	
<p>Il valore reale del bene immobile è stato quindi determinato operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando l'abbattimento del solaio ed il ripristino delle condizioni di agibilità, ed invero al valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati decurtati i costi relativi ai lavori di demolizione del solaio e smaltimento dei relativi rifiuti, ripristino degli intonaci e tinteggiatura, come espressamente indicato nella perizia tecnica a cui ci si riporta integralmente.</p>	
<p>Il bene è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita a rogito del Notaio Palermi rep. 230228/25572 trascritto il 31 luglio 2008 reg. gen.29021, reg. part.18632.</p>	
<p>Prezzo base d'asta: € 40.050,00</p>	
<p>Offerta minima: € 30.037,50</p>	
<p>Rilancio minimo: € 5.000,00</p>	
<p>Caucione: 20% del prezzo offerto</p>	
<p>Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto arch. Rosalba Angeloni pubblicata sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito www.astegiudiziarie.it.</p>	
<p>I beni saranno visionabili previo appuntamento da richiedere tramite il portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita.</p>	
<p style="text-align: center;">CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO</p>	
<p>1) Le offerte d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di € 16,00, dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa e sigillata, presso lo studio</p>	
<p style="text-align: center;">Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619</p>	
<p style="text-align: center;">ASTE GIUDIZIARIE.IT</p>	3

GIUSEPPE MASSIMINO LAURI
avvocato

4

del professionista delegato sito in Nola alla via P. Vivenzio 7, dal lunedì al

venerdì dalle ore 16 alle ore 19 e comunque entro le ore 19 del giorno precedente la

vendita. Sulla busta il ricevente annoterà il nome del professionista delegato, la data

fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi

materialmente provvede al deposito. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per

l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti,

2) ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile

pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.

579 cpc ultimo comma. L'offerente deve presentare dichiarazione contenente

l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento

utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine

di cui al punto 1), se è inferiore di oltre un quarto al valore d'asta stabilito a norma

dell'art. 568 cpc o **se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite**

dal presente avviso di vendita, ovvero in misura inferiore al 20% del prezzo da

lui proposto;

3) l'offerta a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c, è irrevocabile, salvo che: a) il

professionista delegato disponga l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla

sua presentazione ed essa non è stata accolta;

4) l'offerta di acquisto dovrà contenere:

a) le generalità complete: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice

fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato

l'immobile. Sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive

l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Si precisa

altresì che:

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

4

se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti del coniuge nonché depositare copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del giudice tutelare (a pena di inammissibilità);

- se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (a pena di inammissibilità);

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio)

b) una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con se in originale all'udienza di vendita;

c) la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

quarto del valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relazione notarile;

5) all'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un assegno

circolare non trasferibile intestato a "Tr. Napoli RGE 666/12", per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;

6) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara di cui al successivo punto n.7);

7) in caso di UNICA OFFERTA VALIDA, a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta, nel limite di un quarto dello stesso, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cpc; in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà : a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 cpc, sulla base dell'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonchè di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa), con rilancio minimo di € 5.000,00, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

GIUSEPPE MASSIMINO LAURI
avvocato

7

prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cpc; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento.;

8) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

9) il professionista provvede sull'**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

10) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** (

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

7

GIUSEPPE MASSIMINO LAURI
avvocato

8

a mezzo bonifico bancario su conto intestato alla procedura e di cui riceverà

l'iban dal delegato) e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine

perentorio e non prorogabile di **120 giorni**, dalla data in cui l'aggiudicazione è

divenuta definitiva, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario

nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc. L'aggiudicatario, unitamente al saldo

prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà

versare mezzo bonifico bancario (all'uopo riceverà l'iban dal delegato) ovvero a

mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato,

"Avv. Giuseppe M. Lauri Tr. Napoli RGE 666/12", per un importo pari al 20% del

prezzo di aggiudicazione (**salvo determinazione di una diversa somma in**

considerazione di richiesta di agevolazioni fiscali) a titolo forfettario per gli oneri

tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in

eccedenza.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario

(banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'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 documentato cessionario del credito) la parte

del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. 1°

settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando,

al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o

chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo

importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

8

al delegato.

11) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto

dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al

versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista

delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di

trasferimento;

12) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai

sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

13) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto

di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche

in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo

si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma delle legge 47/85 e

sue successive modificazioni ed integrazioni. 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per

alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

differmità 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 – per qualsiasi motivo non considerati,

anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non

<p style="text-align: center;">GIUSEPPE MASSIMINO LAURI avvocato</p>	10
	
<p>potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,</p>	
<p>essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;</p>	
<p>14) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.</p>	
<p>15) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Giudice disporrà, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato. Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode giudiziario anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse e a spese dell'aggiudicatario se questi non lo esenta.</p>	
<p><u>Allo stato attuale l'immobile è libero:</u></p>	
<p>16) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;</p>	
<p>17) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.</p>	
<p>L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:</p>	
<p>1. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, almeno 45 giorni prima della vendita</p>	
<p>2. pubblicazione a cura del custode di un avviso per estratto sul quotidiano "Il</p>	
<p style="text-align: center;">Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619</p>	
	10

GIUSEPPE MASSIMINO LAURI
avvocato

11

Mattino", almeno 45 giorni prima della vendita;

3. pubblicazione di un avviso, a cura del custode, sul sito Internet

www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della relazione di stima, almeno 45 giorni

prima della vendita.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

avv. Giuseppe Massimino Lauri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nola, via P. Vivenzio 7- tel. 0816338619

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it