

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

**Proc. Esec. RGE n. 365/2017 III Sezione Civile  
Trib. Napoli Nord G.E. Dott. Alessandro Auletta**

L'avv. Mariacristina Postorino, domiciliata ai fini della presente procedura in Napoli alla via Giambattista Pergolesi n. 1, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta

- vista la delega del G.E. dott. Auletta del 5.8.2019
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare avente RGE n. 365/2017

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che :

il giorno **15 gennaio 2020 alle ore 12:50** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Napoli Nord, sito in Aversa, nella aula assegnata ai professionisti delegati, sita al piano II presso aula n. 128 (salvo eventuali modifiche che verranno nelle more effettuate) **si procederà alla vendita senza incanto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 c.p.c., e sue successive modifiche, della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato, in Lotto Unico, sito in Lusciano (CE) alla via Padova n. 25 (ex 17), oltre lastrico solare di copertura e area di pertinenza di suolo di cortile:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene di cui al presente avviso, costituente un Lotto Unico posto in vendita, è descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Si precisa che il Lotto Unico oggetto di vendita è ubicato in Lusciano (CE) alla via Padova n. 25

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Lusciano (CE) alla via Padova n. 25 (ex n. 17), ubicato al primo piano riportato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 5692 (ex p.lla 1272), sub 2, categoria A/4, classe 4, oltre a lastrico solare di copertura sito al secondo piano riportato al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 5692 (ex p.lla 1272) sub 3, cat. F5 ed area pertinenziale posta dinanzi al vano scala di ingresso di circa 10 mq., riportata al N.C.E.U. al foglio 2, p.lla 904, sub 3, cat. F1, consistenza 10mq.

Esso **confina** sul lato nord con affaccio sul cortile comune lato accesso da via Padova e distacco dalla p.lla 893, sul lato sud con in adiacenza con p.lla 5100, in adiacenza con p.lla 5564 e ovest in adiacenza con p.lla 5384.

All'appartamento si accede da una porta con serratura blindata al primo piano, come si evince dalla planimetria in atti, e attraversando un ingresso e un disimpegno, si ritrovano i seguenti ambienti: - soggiorno con ripostiglio e cucina; - tre stanze da letto; - un bagno. I lati nord est ed ovest sono quelli da cui l'appartamento ricava luce e aria dalle finestre e dai balconi. L'altezza interna è di circa 3,00 m.l. e la sua superficie corrisponde a circa mq. 105,67 oltre a circa mq. 15,98 di balconi. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco del tipo R40 con vetro e protezione esterna con avvolgibili in PVC (tapparelle) mentre quelli interni non sono stati installati. La pavimentazione interna è realizzata con monocotture bianche disposti a 45° per il wc con stesse dimensioni di colore grigio e (0,10 x 0,10)m. per i balconi, mentre il rivestimento del wc con lastre di marmo grigio striato e monocotture di colore chiaro. La predisposizione degli impianti è sottotraccia ed il comfort termico potrà essere raggiunto solo grazie ad apparecchi elettrici come anche l'acqua calda, alimentati da boiler posti sul balcone lato nord dell'appartamento. Internamente, sul soffitto dell'ingresso sono presenti evidenti segni d'infiltrazioni dal lastrico solare. Come indicato nella perizia del tecnico estimatore nominato, il cui contenuto in questa sede si intenda ripetuto e trascritto, lo stato di conservazione, in fase di ristrutturazione è da definire pessimo e mostra vecchie finiture anni settanta ed in parte alterazioni delle superfici d'intonaco dovuto al percolamento. L'appartamento non

è occupato.

Come indicato sempre nella relazione dell'esperto nominato, il tutto **non** è conforme alla planimetria catastale e nemmeno ai grafici della Licenza Edilizia n. 1072/1968 del 31.8.1968. Il lastrico solare mostra due costruzioni abusive da abbattere.

#### **Situazione del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Come si evince dall'elaborato peritale in atti, il cespite fa parte di un fabbricato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 1072/1968 del 31.8.1968.

La situazione del cespite non è conforme alla planimetria catastale e nemmeno ai grafici della licenza, anche per una diversa distribuzione degli interni.

Il lastrico solare mostra due costruzioni abusive da abbattere, come meglio indicato nella perizia dell'esperto nominato, in atti.

Il costo per l'abbattimento delle costruzioni abusive presenti sul lastrico solare, ed il relativo trasporto a rifiuto, nonché il costo per la eliminazione delle infiltrazioni viene quantificato, nella perizia in atti, in € 1.700,00.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** immobile libero da cose e persone.

**PREZZO BASE € 90.000,00 (novantamila/00)**

**OFFERTA                      MINIMA                      €                      67.500,00**

**(sessantasettemilacinquecento/00)**

**AUMENTO MINIMO in caso di gara tra gli offerenti € 1.000,00**

**(pari a circa l'1% del prezzo base)**

#### **LA VENDITA DEL LOTTO UNICO AVVERA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

La vendita avrà luogo dinanzi al Professionista Delegato il giorno **15 gennaio 2020, alle ore 12:50** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Napoli Nord, sito in Aversa, nella aula assegnata ai professionisti delegati alla vendita, situata al piano II, presso aula n. 128 (salvo eventuali modifiche che verranno nelle more apportate), alle seguenti condizioni:

1. Il professionista delegato, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà, nel termine di almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte, alla pubblicità sulla edizione domenicale del quotidiano **Il MATTINO**, edizione locale, nonché almeno 60 giorni prima del detto termine sul sito

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché mediante pubblicità mirata sia nei pressi del bene pignorato mediante distribuzione di n. 500 volantini presso gli uffici limitrofi al luogo ove è ubicato l'immobile, almeno 20 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, provvederà alla pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. cpc ed in conformità delle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle Vendite Pubbliche.

2. La vendita avrà luogo mediante lotto unico che verrà posto all'asta al prezzo base come sopra indicato e come valutato dall'esperto estimatore nella consulenza tecnica presente nel fascicolo di ufficio consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord e presso il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Si precisa che per il Lotto l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta, come sopra specificamente quantificato, con l'espresso avvertimento che, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo è inferiore (fino al detto limite di  $\frac{1}{4}$ ) 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 istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

3. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; esse dovranno essere presentate in busta chiusa, completamente in bianco senza alcuna annotazione da parte degli interessati, **entro il giorno 14 gennaio 2020, alle ore 12:00, a pena di inefficacia,** presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord. Le offerte di acquisto, per ogni singolo lotto, come detto, sono irrevocabili, pertanto di esse si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente il giorno fissato per l'asta.

Al momento della presentazione della busta contenente l'offerta e

gli allegati, il Cancelliere, provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta, la data fissata per l'esame delle offerte. Ognuno, eccetto il debitore, può presentare offerte. Le offerte devono essere fatte personalmente. I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare, in tal caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà, entro tre giorni dalla aggiudicazione, dichiarare, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, presentando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta. In mancanza, la aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

L'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, Codice Fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; in caso di offerta fatta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del Professionista Delegato, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (immobile o Lotto per il quale si intende partecipare);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di nullità;
- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile, inserito nella busta contenente l'offerta,

con la seguente intestazione "Tribunale di Napoli Nord – Proced. Esec. Imm. RGE n. 365/2017", detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

Ogni offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà essere munita di marca da bollo vigente e la relativa busta (che si ribadisce deve essere chiusa e non deve presentare alcuna annotazione da parte degli interessati) dovrà contenere, a pena di nullità, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché l'assegno circolare N.T. intestato come sopra precisato.

La 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà, come sopra indicato, il giorno 15 gennaio 2020 alle ore 12:50, alla presenza del professionista delegato, presso il Tribunale di Napoli Nord, sito in Aversa, nella aula assegnata ai professionisti delegati, sita al piano II presso l'aula n. 128 (salvo eventuali modifiche che verranno nelle more effettuate); all'uopo si invita il creditore procedente, ove lo ritenga, a partecipare, anche al fine di manifestare un eventuale dissenso ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, per ogni singolo lotto, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla offerta più alta che si svolgerà mediante rilanci verbali, con rilancio minimo nella misura sopra indicata.

All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se sono presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il Delegato non dà luogo alla vendita e procede alla assegnazione. Se il prezzo ex artt. 574 e 587 c.p.c. non è depositato, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione.

4. Il bene in vendita è meglio descritto nella relazione di stima, che deve aversi qui per integralmente trascritta e riportata,

relazione che potrà essere consultata, unitamente alla documentazione fotografica, sul sito: alla detta relazione ed agli allegati ed alla relazione Notarile si fa espresso richiamo per tutto ciò che concerne eventuali pesi ed oneri a qualunque titolo gravanti sui beni ivi compresi eventuali difformità edilizie che fossero state rilevate o presunte dal CTU.

5. Gli aggiudicatari del lotto in vendita, entro il termine di centoventi giorni (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che non potrà mai essere superiore a gg. 120) dovranno depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile avente la seguente intestazione "*Tribunale di Napoli Nord – Proced. Esec. Imm. RGE n. 365/2017*" e separatamente il fondo spese occorrente al trasferimento, quali, registrazione, trascrizione e varie mediante altro assegno con la medesima intestazione la cui entità sarà determinata dal professionista. Nel caso in cui il procedente o un intervenuto vanti un credito fondato su mutuo fondiario ex art. 38 T.U.B., l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, nel medesimo termine di cui sopra, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito.

Si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal d.l. 83/2015 convertito in Legge n. 132 del 2015) "quanto ricorrano giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore ai dodici mesi"

6. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Ciascun lotto sarà venduto 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 ed eventuali difformità edilizie.

La vendita è fatta 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 edilizie anche non sanabili non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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.

Il prezzo di ciascun lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che, ove l'avvenuto deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni. L'aggiudicatario ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta, nonché di altre agevolazioni fiscali, sempre previa formale comunicazione scritta.

Considerato che il lotto presenta irregolarità, se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

Gli acquirenti del lotto in vendita, 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' E INFORMAZIONI**

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

1. per estratto, sull'edizione domenicale del quotidiano **"IL MATTINO" EDIZIONE LOCALE**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
2. per estratto, sul sito Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) almeno 60



(sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

3. sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. cpc ed in conformità delle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia;
4. con distribuzione di n. 500 missive non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile di vendita almeno 20 (venti) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.
5. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti e sarà inviata copia in cancelleria.
6. Si invita il creditore procedente a presiedere alle operazioni di vendita al fine di manifestare l'eventuale dissenso ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c.
7. L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) sarà consultabile sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)
3. Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv. **Mariacristina Postorino** (Tel. **081 013 67 73** – fax **081 013 67 73**).

L'avvocato delegato  
Avv. **Mariacristina Postorino**

