

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

L'avv. Anna Ragosta, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 30.01.14, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2013 R.G.E G.E. Dott. ssa Balletti (ex Abete), promossa da Unicredit Bank S.p.A.

Contro: Omissis

Esaminata la circolare del 25.9.15 e il modello di Delega così come modificato a seguito della legge n.132/15, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, a firma del presidente di sezione; Vista l'ordinanza del G.E. del 7.5.18 ed il provvedimento che autorizza la vendita del 14.1.21 nonché il provvedimento dell'Ill.mo G.E. per il prosieguo delle operazioni di vendita

AVVISA CHE

Il giorno 5 novembre 2025 ore 12,00 presso il suo studio, in Napoli alla Piazza Garibaldi,80 si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili pignorati in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate

LOTTO N. 1

Appartamento in piena proprietà, sito in Napoli, Via Nuovo Tempio 57, identificato al NCEU alla Sez. SPi **fig. 2 part. 142 sub 22 cat. A/4** (Abitazioni popolari).

PREZZO BASE €19.769,25 – offerta minima presentabile €14.826,93

LOTTO N. 2

Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 55, identificato al NCEU alla Sez. SPi **fig. 2 part. 86 sub 1 cat. C/1** (Negozi).

PREZZO BASE €. 16.920,00– offerta minima presentabile €. 12.690,00

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita del Notaio Maria Luisa D'Anna del 27/03/2007 rep. n.95033 e registrato in Napoli il 28.03.07 al N. 3235/1T. Entrambi i lotti sono liberi .

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla perizia estimativa redatta dall'esperto estimatore Arch. Lucia Sichenz, risulta che I cespiti pignorati fanno parte dello stesso edificio, ubicato nel quartiere di S. Pietro a Patierno periferia nordorientale della città di Napoli, unificato ad essa durante il periodo fascista oggi costituisce insieme a Miano e Secondigliano la settima municipalità. Anche se ha un'estensione elevata, ha una densità abitativa bassa in quanto gran parte del suo territorio è occupato dall'aeroporto internazionale di Napoli Capodichino, dall'aeroporto militare Ugo Niutta.

L'edificio è sito sul corso principale del quartiere, nelle vicinanze vi sono servizi sociali, scuole, negozi. La zona è ben servita dai mezzi pubblici (le corse degli autobus verso il centro della città sono frequenti).

L'edificio ricade in zona A-centro storico – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte, del PRG vigente, approvazione definitiva decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004

È una costruzione in muratura di tufo, costruito prima del 1942 tipologia: a corte interna, caratteri stilistici economici. Si eleva per cinque piani fuori terra, le unità immobiliari in prevalenza sono adibite a residenza. La facciata è tinteggiata, portone d'ingresso in legno in stato di manutenzione scadente. Gli impianti: idrico, elettrico, riscaldamento, fognatura raccordata alla rete pubblica, sono funzionanti.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito prima del 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42 che istituiva la licenza di costruzione. Non vi sono vincoli di nessuna natura, non c'è amministrazione condominiale. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia del CTU depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in bollo in busta chiusa (senza nessuna annotazione) da parte degli interessati, presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita Avv. Anna Ragosta entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 10,00 ed entro le ore 12,00 previo appuntamento telefonico o a mezzo mail; tutti possono presentare offerte tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 1471 cc);
- 2) All'atto del deposito della busta, il professionista delegato provvederà ad annotare sull'esterno della stessa la data e l'ora del deposito, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (previa identificazione), il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per la vendita senza incanto.
- 3) L' offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore preventivamente munito di procura speciale ovvero da procuratore per persona da nominare ai sensi dell'art 579 c.p.c., redatta mediante istanza sottoscritta, dovrà contenere:
 - a) Il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, domicilio e residenza, lo stato civile, (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), il 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 certificato della Camera di Commercio recente (dal quale risulta lo stato della società o ente ed i poteri conferiti al rappresentante legale) o documenti e autorizzazioni necessarie, nonché copia del documento d'identità del rappresentante legale; in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare presso lo studio del professionista Delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore che ha formulato l'offerta;
 - b) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce l'offerta ed i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale essa è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d) il termine e il modo di pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal professionista delegato), non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione (salva eventuale previsione di rateizzazione ex art. 569 comma 3 cpc); in mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente esso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- e) l'aggiudicatario, avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).
 - f) L'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario, dovrà versare direttamente alla banca mutuante, o al cessionario del credito la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41, comma 4 d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385) nel termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. (previa precisazione del credito, da effettuarsi a cura dell'istituto, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con il deposito presso lo studio del professionista delegato di un dettagliato conteggio). Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla banca mutuante, dovrà provvedere, sempre entro i 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, al versamento dell' eccedenza mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli RGE 60/13". In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. Inoltre, l'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, in base alla tipologia di acquisto e alle norme in vigore (15% acquisto I casa - 20% altri casi), ivi compresa la parte di compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecarie e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- 4) La busta dovrà contenere in allegato una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare N.T. intestato a "Trib.Napoli RGE 60/13", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura, in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine e le modalità di cui sopra; in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;
- 5) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. comma 3, (salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta), e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti, in questa sede il professionista Delegato provvederà alla **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte** ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.;
- 6) Ipotesi di presentazione di unica offerta valida:
- Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;
 - Se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima sopra determinata) l'offerta sarà accolta e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi degli

artt. 588 e 589 cpc e salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

7) Ipotesi di pluralità di offerte valide, di importo almeno pari all'offerta minima così come sopra determinata

- si aprirà una gara tra gli offerenti mediante rilanci verbali, a partire dall'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., con rilancio minimo, di €.1.000,00 All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al valore base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima come sopra determinata ma inferiore al valore a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile;
- qualora la gara non possa aver luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima come sopra determinata ma inferiore al valore base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile; nel caso di offerte dello stesso valore, il bene sarà aggiudicato a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; modalità e termine indicato per il pagamento;
- in altri termini non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata depositata tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc nel caso in cui: a) l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta; b) 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 d'asta; 3) in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

A) La vendita della consistenza immobiliare si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario/assegnatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, in quanto 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconnoscibili o 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.

B) Ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, in solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

C) Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

D) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

E) L'aggiudicatario ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "Prima casa" e relative pertinenze, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

G) Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi ex art. 7 comma I D.M. n. 319/99 ed ex art. 591 bis II comma n. 5 c.p.c., nonché le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e comunque quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.).

H) L'aggiudicatario, inoltre se in possesso dei requisiti di legge potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46 D.P.R. 380/2001e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO

1) L'aggiudicatario entro e non oltre il termine di 120 giorni 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.) dovrà versare il saldo del prezzo (con Assegno Circolare NT intestato a "Trib. Napoli RGE 60/13"), oltre ancora le spese di trasferimento e di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, se l'acquisto è con agevolazione sulle imposte per la prima casa, oppure 20% negli altri casi, salvo eventuale supplemento o diversa indicazione mediante un secondo assegno circolare NT intestato a Trib. Napoli RGE 60/13 (ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita).

2) L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

3) Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi, in questo caso il G.E. ex art. 584 c.p.c. con decreto può autorizzare

all'aggiudicatario che ne faccia richiesta ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari almeno al 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. I comma secondo periodo, nonché dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice;

4) Se il prezzo ex artt. 574 e 587 c.p.c. non è depositato dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e fissato un nuovo incanto con le modalità sopra indicate. Tale disposizione si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con lo stesso decreto il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode giudiziario: il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio;

5) Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato entro e non oltre 15 giorni su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

6) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato e a spese del creditore procedente:
 - Sul portale delle vendite pubbliche (PVP) unitamente all'avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia), fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
 - per estratto, sul quotidiano **"IL MATTINO" edizione locale**, e per intero sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale rispettivamente nel termine di almeno 45 e 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, unitamente alla relazione di stima, all'ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c..
 - a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per le presentazioni delle offerte.
2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.
3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Napoli alla Piazza Garibaldi, 80.

4. Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti
5. Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati esclusivamente attraverso il Portale delle vendite Pubbliche, le stesse dovranno pervenire entro 20 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte delle rispettive vendite, per ragioni organizzative. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita, fissata poi con il professionista delegato a mezzo mail, gli interessati saranno identificati e il delegato redigerà verbale di visita, ritardi o assenze non garantiranno un nuovo appuntamento, ma sarà necessaria una nuova prenotazione.
6. La prenotazione consente la visita esclusivamente al prenotato, non è consentita la presenza di accompagnatori la visita è consentita ad una persona per volta.

Per ogni informazione, anche relativa alla visita dell'immobile, far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, avv. Anna Ragosta (Tel. 081/200694 – Fax 081/266961 mail:avv.annaragosta@alice.it).

Napoli lì 22.03.2025

Il professionista Delegato
avv. Anna Ragosta