

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa ELISA ASPRONE**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Giovanni Cesàro, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 687/07 R.G.E.**, ad istanza di:

**FINLOMBARDA SERVICE S.P.A.**

**Vista** l'ordinanza pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott. Antonio Attanasio in data 5 agosto 2010, depositata in Cancelleria in data 1° settembre 2010 con cron. n. 1789/10, rettificata in data 6 settembre 2010, i successivi provvedimenti, nonché il provvedimento pronunciato fuori udienza dal G.E. Dott. Antonio Attanasio in data 11 marzo 2015, depositato in cancelleria e comunicato al notaio delegato a mezzo p.e.c. in pari data;

**Visto** l'ordinanza di delega in adeguamento alla normativa in tema di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle modalità di richiesta di visita degli immobili emessa dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone (subentrata nel Ruolo) in data 6 maggio 2021 e comunicata a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in pari data;

**Visti** gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19,

**il giorno 27 luglio 2021 alle ore 9.30**

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

**VENDITA**

dell'**immobile pignorato** in calce descritto, alle seguenti **condizioni** e **modalità**:

**1) lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;

**2) prezzo:** il **prezzo base** per l'unico lotto è pari ad **euro 43.464,74** (quarantatremilaquattrocentosessantaquattro virgola settantaquattro centesimi) - **Offerta minima consentita: euro 32.598,56** (trentaduemilacinquecentonovantotto e cinquantasei centesimi);

**3) data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo **il giorno 27 luglio 2021 alle ore 9.30** presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19;

**4) - pubblicità:** tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c.. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra "*Il Mattino*" o "*La Repubblica*", edizioni di Napoli), nonché sul sito internet "*www.astegiudiziarie.it*", prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "*www.tribunalenapoli.it*"; il notaio delegato notificherà il presente avviso

di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

**5) - modalità di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto, per ciascun lotto, dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla "Trib. Napoli Procedura n.201/2013 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta.

**L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e dovrà essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 26 luglio 2021.**

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Proc. Esec. n.687/2007 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

**6) - contenuto delle offerte:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una 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 dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonchè del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

**7) - apertura buste e deliberazione offerte:** le buste, per ciascun lotto, saranno aperte il giorno **27 luglio 2021 alle ore 9.30** alla presenza degli offerenti

- che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti, che dovranno presenziare alla vendita, a mente del disposto di cui all'art. 572 c.p.c..

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta,

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il **rilancio in aumento minimo** per l'unico lotto è pari ad **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi);

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 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, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

**8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto**: l'incanto sarà fissato nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

**9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo**: l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché un fondo spese di trasferimento, pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito

alla vendita presso lo studio del notaio delegato, con assegni circolare non trasferibili intestati a "Trib. Napoli - Proc. Esec. n. 687/2007, delegato notaio Giovanni Cesàro".

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno;

**10) - spese di trasferimento:** le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie), sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitiva sottoscritta;

**11) - stato immobile:** l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 del bene.

Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, l'appezzamento di terreno in oggetto, costituente l'unico lotto, parte coltivato e parte incolto, è libero, con una piccola zona occupata senza titolo.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

**12) - prescrizioni urbanistiche:** ai sensi ai sensi dell'art. 18 della legge n.47/85 e sue successive modificazioni e integrazioni, si dà atto che il CTU in sede di accesso ha avuto modo di verificare che sui terreni oggetto di vendita non esistono unità immobiliari costruite. In data 7 agosto 1978 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ercolano (NA) alla società cooperativa edilizia eseguita, concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sui terreni identificati catastalmente, fra l'altro, al fol. 3, p.lle 746, 904, 905, 906, 907, in Via Cegnacolo. In data 5 agosto 1997 con prot. n. 29589 la cooperativa edilizia eseguita ha rinnovato la richiesta di rilascio di concessione edilizia per la costruzione di edifici sociali Comprensorio P.E.E.P. - Località Fossogrande, Piano di zona ex lege n. 167/62. In data 15 febbraio 2001 il Sindaco del Comune di Ercolano non ha concesso la richiesta autorizzazione, ricadendo tali terreni, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB. AA.CC. in data 4 luglio 2002, pubblicato sulla G.U. serie Generale n. 219 del 18 settembre 2002, in zona RUA (Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale art. 13 norme di attuazione). In data 9 ottobre 2007, infine, è stato emesso il Decreto del Presidente della Re-

pubblica sulla inammissibilità del ricorso straordinario prodotto dalla cooperativa edilizia eseguita, avverso il provvedimento comunale di rigetto dell'istanza presentata per la costruzione di edifici sociali sui suoli indicati. Per tale motivo ne consegue che i terreni in oggetto non possono essere considerati come "edificabili". Infatti, secondo quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica depositato in atti, il Piano Territoriale Paesistico è preminente sul Piano Regolatore Generale ed in tutte le zone in cui è diviso il Piano Territoriale Paesistico e nel quale ricadono le particelle che formano l'appezzamento di terreno in oggetto, è fatto divieto di nuove costruzioni.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica e dai supplementi redatti dall'Arch. Angela Passaro e depositati in Cancelleria in data 29 settembre 2009, nonché dai chiarimenti prodotti direttamente al notaio delegato in data 30 settembre 2010: documenti tutti ai quali integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo;

**13) - custodia e visita immobile:** custode giudiziario è l'Avv. Giovanni Maria Dal Negro, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 081 - 642926 o l'indirizzo internet "gigdalnegro@tin.it";

**14) - avvertenze ed informazioni:** il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto notaio presso il proprio studio.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore: 16.00 - 19.00.

#### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed esclusiva **proprietà** di un **appezzamento di terreno**, composto da n. 9 (nove) particelle site nel **Comune di Ercolano (NA)** alla **Via Cegnacolo, Contrada Fossogrande**, libero da fabbricati, per una superficie catastale di mq. 4.579 (quattromilacinquecentosettantanove), confinante, nell'insieme con:

- p.lle 1595, 1596, 1597, 458 e 1599;
- p.lle 459, 120, 1132 e 515;
- p.lle 903 e 805,
- p.lle 1958, 1957, 771, 1937 e 1938.

L'intero appezzamento di terreno è così composto:

- **p.lla 1149**, della consistenza catastale di mq. 805 (ottocentocinque), avente accesso pedonale dalla p.lla 771 e dalle p.lle 772 e 1595, parte coltivata a vigneto e parte ad orto, occupata senza titolo e riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 1149**, VIGNETO, cl. U, are 8,05, R.D. euro 14,97, R.A. euro 8,73;
- **p.lla 804**, della consistenza catastale di mq. 667 (seicentosessantasette), avente accesso pedonale dalle p.lle 746 e 1150, attualmente incolta e libera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3**,

- p.lla 804**, VIGNETO, cl. U, are 6.67, R.D. euro 12,40, R.A. euro 7,23;
- **p.lla 1150**, della consistenza catastale di mq. 420 (quattrocentoventi), avente accesso pedonale dalla p.lla 771 e dalle p.lle 772, 458, 804 e 1597, in parte recintata con un casotto per cani ed in parte incolta, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 1150**, VIGNETO, cl. U, are 4.20, R.D. euro 7,81, R.A. euro 4,56;
  - **p.lla 772**, della consistenza catastale di mq. 818 (ottocentodiciotto), avente accesso pedonale dalla p.lla 771 e dalle p.lle 1149, 1150, 804 e 1596, in parte recintata con parte del casotto per cani, in parte incolta ed in parte coltivata a vigneto ed orto ed occupata da una baracca in legno e lamiera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 772**, VIGNETO, cl. U, are 8.18, R.D. euro 15,21, R.A. euro 8,87;
  - **p.lla 904**, della consistenza catastale di mq. 281 (duecentottantuno), avente accesso pedonale dalla stradina su via Cegnacolo Fossogrande, in parte incolta e libera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 904**, VIGNETO, cl. U, are 2.81, R.D. euro 5,22, R.A. euro 3,05;
  - **p.lla 905**, della consistenza catastale di mq. 295 (duecentonovantacinque), avente accesso pedonale dalla stradina su via Cegnacolo Fossogrande e dalle p.lle 904, 906 e 746, incolta e libera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 905**, VIGNETO, cl. U, are 2.95, R.D. euro 5.48, R.A. euro 3.20;
  - **p.lla 906**, della consistenza catastale di mq. 266 (duecentosessantasei), avente accesso dalle p.lle 905, 746, 907, incolta e libera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 906**, VIGNETO, cl. U, are 2.66, R.D. euro 4,95, R.A. euro 2,88;
  - **p.lla 907**, della consistenza catastale di mq. 282 (duecentottantadue), avente accesso pedonale dalle p.lle 906, 458 e 1599, coltivata ad orto, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 907**, VIGNETO cl. U, are 2.82, R.D. euro 5,24, R.A. euro 3,06;
  - **p.lla 746**, della consistenza catastale di mq. 745 (settecentoquarantacinque), avente accesso pedonale dalle p.lle 905, 906, 804, 458 e 1150, incolta e libera, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Ercolano al **fol. 3, p.lla 746**, VIGNETO, cl. U, are 7.45, R.D. euro 13,85, R.A. euro 8,08.

**Prezzo base euro 43.464,74 (quarantatremilaquattrocentosessantaquattro e zero settantaquattro centesimi)**

**Napoli, 27 maggio 2021**

**Il notaio delegato**

**Giovanni Cesàro**