

**AVVOCATO**  
**GIOVANNA FUSCO**  
**Patrocinante in Cassazione**  
Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI  
Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435  
Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)  
Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**G.E. Dott. Di Lonardo Salvatore**

**Procedura esecutiva immobiliare 792/2005**

La sottoscritta **Avv. Giovanna Fusco**, con studio in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5 nominato delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Di Lonardo Salvatore nella procedura esecutiva immobiliare con N.R.G.E. 792/2005 promossa da SGA SPA nei confronti di **omissis** al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile costituente il Lotto Due del compendio pignorato, di seguito descritto, **nel rispetto della normativa vigente alla luce delle modifiche di cui al D.L. 83/2015**, conv. In L. 132/2015, tenendo conto delle modalità previste, per le operazioni di vendita, nel modello unitario del Presidente dell'Area esecuzioni del Tribunale del 24.09.2015, rende noto il seguente

**AVVISO DI VENDITA**

Il giorno **9.7.2018 alle ore 10,00** dinanzi a sé presso il proprio studio sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli 5 procederà alla **vendita senza incanto** del seguente bene immobile, costituente il Lotto Due del relativo giudizio di espropriazione sopra indicato che qui di seguito è descritto, indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche, e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed ad ogni altro elemento 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 alla partecipazione alle aste, ne possono prendere conoscenza piena consultando il fascicolo, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**LOTTO DUE:** Piena proprietà di **Unità immobiliare** ad uso **civile abitazione** sita nel Comune di **Anacapri** in **I Vico Le Boffe n. 8/A e n. 8/B**, ubicato al piano seminterrato del fabbricato, confinante su tutti i lati con I Vico Le Boffe. Identificato in Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Anacapri al foglio 6, P.lla 204, **Sub 101**, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Traversa I di Via Boffe n. 8/A e n. 8/B, piano S1, R.C. Euro 754,03.

**Prezzo base € 309.375,00**

**(euro trecentonovemilatrecentosettantacinque/00).**

**L'IMMOBILE E' ATTUALMENTE OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI E FAMILIARI.**

L'immobile sorge nella zona centrale di Anacapri, è posto al piano seminterrato di un fabbricato cui si accede da I Vico Le Boffe n. 8/B ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, una camera, un bagno e dal locale "cisterna". Dal civico 8/A di I

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

Vico Le Boffe si accede, attraverso il disimpegno, al ripostiglio e al locale “impianti” dove risulta installata una caldaia. In corrispondenza del disimpegno è collocata una botola di accesso alla cisterna sotterranea, contenente acqua piovana. La caldaia e la cisterna sotterranea servono l’appartamento posto al piano superiore.

L’area nella quale è sito l’immobile in oggetto, ricade in zona “A” – nuclei antichi e di pregio ambientali e aree circostanti – del vigente PRG del Comune di Anacapri /NA) e in zona RUA” – recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico-ambientale- del vigente P.T.P.

L’intero territorio del Comune di Anacapri è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Di tutela paesaggistica e ambientale di cui agli artt. 159 e 146 del D.L.vo 42/04 e successive modifiche e integrazioni e alla L. 1497/39;
- Idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.23 n. 3267.

Relativamente all’immobile in oggetto si precisa che: - in data 29/3/1995 (prot. n. 4742, è stata presentata istanza di sanatoria n. 969/1995 per abusi edilizi Legge 23/12/94 n. 724, consistenti in realizzazione di una piccola unità abitativa al piano seminterrato , composto di 4 vani catastali, per una superficie utile complessiva ad uso residenziali di mq 57,48 ; - che risultano pagati gli oneri concessori e le oblazioni di legge;- che la domanda di sanatoria è ancora in corso di istruttoria presso il Comune di Anacapri - che l’illecito, come anche da dichiarazione del perito estimatore, è sanabile; - che i costi per la definizione della pratica di condono sono indicati nella perizia dell’esperto stimatore .

Dalla relazione tecnica d’ufficio, viene fatto rilevare che, verificando lo stato dei luoghi, si è potuto constatare che l’immobile rilevato in sede di sopralluogo risulta difforme rispetto ai grafici presentati unitamente all’istanza di condono, per una diversa distribuzione interna che richiede unicamente la presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 per diversa distribuzione interna , i cui costi sono precisati nella relazione tecnica di ufficio.

Nella relazione peritale viene anche precisato che in relazione all’immobile oggetto di perizia risulta essere stata presentata Comunicazione inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. N. 7496 per la realizzazione di alloggi esterni per bombole di gpl e contatore elettrico.

**Comunque, per qualsiasi tipo di informazione, l’unità immobiliare sopra specificata è dettagliatamente descritta nella relazione del CTU, in visione presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato Avv. Giovanna Fusco.**

**Alla vendita potrà partecipare chiunque, tranne l’esecutato o gli esecutati.**

**Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

- 1) L'offerente/gli offerenti dovrà/dovranno depositare, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli 5 esclusivamente **dalle ore 16,00 alle ore 18,30 del lunedì, del mercoledì e del venerdì e comunque entro e non oltre il giorno 6.7.2018 dalle ore 16,00 alle ore 18,30**, offerta, redatta in bollo vigente, per l'acquisto del bene su descritto specificando il prezzo offerto, il termine, entro cui verrà versato il saldo-prezzo e gli oneri tributari relativi, che deve essere massimo (e non oltre) di 120 (centoventi) giorni, oltre ad ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è segreta ed **irrevocabile**, e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presenza del relativo offerente il giorno 9.7.2018 alle ore 10,00 presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, dove verranno aperte le buste contenenti le offerte.

**L'offerta non sarà efficace:**

- **se perverrà oltre il termine indicato,**
- **se non verrà prestata la cauzione nei termini stabiliti,**
- **se il prezzo offerto risulterà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base su citato (cioè più basso del 75% del prezzo base come sopra determinato).**

L'offerta, inoltre dovrà contenere:

- I dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta stessa viene fatta,
- la data della vendita ed il numero di R.G.E. della procedura cui si riferisce,
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), recapito telefonico e, in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, l'indicazione delle generalità del coniuge, e le copie fotostatiche dei propri documenti di identificazione validi e dei propri tesserini di codice fiscale o delle proprie tessere sanitarie valide. Se l'offerente è

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare,

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società od ente, l'indicazione dei dati identificativi (denominazione sociale, sede), la partita Iva o il codice fiscale con annesse le corrispondenti fotocopie dei tesserini,

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

nonché il relativo certificato valido della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione e la vigenza della società (od ente) ed i poteri conferiti all'offerente (legale rappresentante o procuratore speciale) validi per la partecipazione in udienza oltre la copia fotostatica di un documento di riconoscimento valido di quest'ultimo e del proprio tesserino di codice fiscale o della propria tessera sanitaria valida,

- la procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato con annessa copia fotostatica di un documento di identificazione valido di quest'ultimo,
- 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,
- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistessero i presupposti, dei benefici fiscali della prima casa,
- la notazione degli offerenti che dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Napoli od eleggere domicilio in Napoli,
- l'annotazione per cui essa vien fatta per persona da nominare da parte di un avvocato con annessa la copia fotostatica di un documento di identificazione valido di quest'ultimo e del proprio tesserino fiscale o della propria tessera sanitaria valida.

- 2) L'offerta sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intenderà acquistare, dovrà essere corredata da assegno circolare, non trasferibile, pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, all'ordine del sottoscritto Professionista Delegato **“Avv. Giovanna Fusco Proc. Esec. N.R.G.E. 792/2005”**, nonché da fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata; in caso di mancata aggiudicazione tale assegno sarà restituito immediatamente, se invece vi sarà aggiudicazione, in caso di mancato versamento del saldo-prezzo entro (e non oltre) **120 (centoventi)** giorni dalla stessa, tale assegno verrà trattenuto ed acquisito, a tutti gli effetti, alla procedura.
- 3) L'offerta corredata di tutti gli allegati, **contenuta in busta chiusa** dovrà essere depositata, come sopra detto, **entro e non oltre le ore 18,30 del giorno 6.7.2018** personalmente o a mezzo procuratore legale, anche per persona da nominare. Sull'esterno della busta saranno annotati (a cura del

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

professionista delegato o di un suo incaricato), previa identificazione, le generalità della persona che, materialmente, provvederà al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissate per l'esame delle offerte oltre la data e l'ora del deposito.

- 4) **Il giorno 9.7.2018 alle ore 10,00** dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato, presso il proprio studio sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, Sala B, secondo piano, alla presenza degli offerenti, **si procederà all'apertura delle buste**, all'esame dell'offerte relative ed all'eventuale aggiudicazione.
- 5) Nel caso in cui vi dovessero essere più proposte valide, si procederà a gara mediante rilanci verbali sulla base dell'offerta che indicherà il prezzo maggiore con il rialzo minimo, volta per volta, di **€. 2.000,00 (euro duemila)**. Ogni altro elemento (ed, in particolare, il versamento del saldo-prezzo da farsi, eventualmente, prima della scadenza del termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione) potrebbe incidere sulla comparazione delle varie offerte.
- 6) L'importo dell'offerta minima presentabile, a pena di inefficacia della stessa, **non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base** su riportato (cioè non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base come sopra determinato) quindi:  
**€. 232.031,25 (euro duecentotrentaduemilatrentuno/25).**  
**Il sottoscritto Professionista Delegato, alla presentazione di una tale offerta, nel caso in cui dovesse, ragionevolmente, ritenere che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., procederà all'aggiudicazione dell'immobile.**
- 7) Se risulterà essere aggiudicatario un avvocato, che avrà fatto l'offerta per persona da nominare, lo stesso dovrà dichiarare, nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona fisica o giuridica per la quale ha fatto l'offerta e depositare contestualmente il mandato, di data anteriore alla gara, risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata da notaio, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5. Se tale dichiarazione non verrà fatta oppure sarà tardiva o non verrà depositata la procura speciale notarile, di data anteriore alla gara, resterà aggiudicatario lo stesso avvocato. Ne conseguirà che sarà a suo carico il versamento del residuo prezzo, pena la perdita della cauzione.

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

L'offerta di acquisto e la presentazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate. In tal caso il versamento della cauzione deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di **90 (novanta)** giorni. In tutti i casi, l'offerente deve comunicare a mezzo PEC (posta elettronica certificata) le dichiarazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c. con regolarizzazione dell'imposta di bollo all'atto delle aperture delle buste ed esame delle offerte. La presentazione della cauzione è consentita anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile ed a prima vista rilasciata da istituti bancari od assicurativi come per legge. La fideiussione deve essere rilasciata in favore della procedura esecutiva e potrà essere escussa dal sottoscritto Professionista Delegato su autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

**SE RISULTERÀ PRESENTATA UNA SOLA OFFERTA, E LA STESSA SARA' PARI O SUPERIORE AL PREZZO BASE SOPRA DETERMINATO, SARA' SENZ' ALTRO ACCOLTA.**

**Se il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo base sopra determinato in misura non superiore ad un quarto (cioè non inferiore al 75% del prezzo base sopra determinato), il sottoscritto Professionista Delegato darà luogo alla vendita nel caso in cui dovesse, ragionevolmente, ritenere che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c.. Se risulteranno presentate istanze di assegnazione, ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta od offerta presentata per prima od il prezzo risultante in seguito a gara, ex art. 581 c.p.c., sarà inferiore al prezzo base sopra determinato, il sottoscritto Professionista Delegato non darà luogo alla vendita e procederà all' assegnazione.**

**Se risulteranno presentate più offerte il sottoscritto Professionista Delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilanci verbali (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, sulla base della quale si svolgerà la predetta gara, si terrà conto dell' entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento utile).**

**Le parti ed i creditori iscritti sono invitati ad essere presenti, alla sopra citata data del 9.7.2018 alle ore 10,00, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Giovanna Fusco, sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, Scala B, secondo**



**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

**piano, all'apertura delle buste, al fine di esprimere il proprio parere (non vincolante) in merito alle offerte pervenute.**

**Condizioni della vendita**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

**L'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo, oltre ogni onere fiscale a suo esclusivo carico, -detratta la cauzione- entro e non oltre, i successivi 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione,** e nel caso di mancato versamento decadrà dal diritto di aggiudicazione, e perderà la cauzione prestata.

Ai sensi dell'art. 41 della legge bancaria (D. Lgs. 1 settembre 1993 numero 385) l'aggiudicatario, qualora non intenderà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne potranno ricorrere le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante istituto creditore (od al documentato cessionario del credito) che su suo impulso ha attivato la procedura esecutiva, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, versando l'eventuale residuo al sottoscritto Professionista Delegato nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni consegnandogli inoltre la quietanza emessa dalla banca mutuante.

**Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese di trasferimento e di vendita dell'immobile, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, integrazione od altra indicazione, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non

**AVVOCATO  
GIOVANNA FUSCO  
Patrocinante in Cassazione**

Piazza Vanvitelli 5  
80139 – NAPOLI

Telefono e Fax 081/19574720 – 081/2142435

Email : [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com)

Pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)

potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

**Le spese di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario**, che può dispensare o meno il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Al presente avviso sarà dato pubblicità, nel rispetto delle forme previste dall'art. 490 c.p.c. mediante **affissione nell'Albo del Tribunale di Napoli** (in quanto non è ancora operante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia di cui all'art. 490 c.p.c.), mediante pubblicazione, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte, in giorno festivo sul quotidiano **"IL MATTINO"**, mediante inserzione, anche dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e mediante pubblicazione sul quotidiano **"ILSOLE24ORE"** nonchè sul sito internet [www.astetribunali24.ilsole24ore.com](http://www.astetribunali24.ilsole24ore.com). Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Nella procedura in esame il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Giovanna Fusco con studio in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5, con recapito telefonico n. 081.19574720 risulta essere anche custode giudiziario del compendio pignorato.

**Maggiori informazioni, anche in relazione alla visita dell'immobile potranno richiedersi presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv.**

**Giovanna Fusco sito in Napoli alla Piazza Vanvitelli n. 5 tel. n. 081.19574720 ;**

**email: [fuskogio@gmail.com](mailto:fuskogio@gmail.com); pec: [giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannafusco@avvocatinapoli.legalmail.it)**

Napoli, 16/4/2018

Il delegato alla vendita

**Avv. Giovanna Fusco**