

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Chiara Sorbo con studio in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n.94, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., in virtù dell'ordinanza del 7 gennaio 2019 del G.E. dott. Giulio Cataldi del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Ufficio esecuzioni Immobiliari, emessa nel procedimento di esecuzione R.G. es. 1559/2012,

AVVISA AI SENSI DELL' ART. 570 C.P.C.

che la **vendita senza incanto** dell' immobile pignorato descritto in calce al presente avviso avverrà con le modalità e condizioni di seguito riportate, con espressa avvertenza che tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n. 94

1.La vendita avrà luogo in un unico lotto:

Lotto UNICO: Piena proprietà prezzo base d'asta € 441.500,00 - offerta minima € - 331.125,00;

Il tutto come precisamente determinato dalla relazione di stima dell'esperto Ing. Giovanni Alfano.

2.La vendita avrà luogo il giorno **15 maggio 2019 alle ore 16.30** presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n. 94.

3.Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo, dal lunedì al giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,30 alle ore 18,30 e, comunque, non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la vendita ovvero 14 maggio 2019. Esse saranno esaminate in sede di vendita come prefissata per data ed orario alla presenza degli offerenti.

4.L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, c.p.c., è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

5.L'offerta di acquisto dovrà contenere:

A) il cognome, il 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 o ai soggetti che sottoscrivono l'offerta);

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- 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.

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.

B) I dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta (cfr. art.571, comma 3, c.p.c. nella versione introdotta dal d.l. n.83 del 2015 conv. in l. n.132 del 2015);

D) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

E) 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 dei beni immobili;

All'offerta dovranno essere allegati:

--- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

--- assegno circolare non trasferibile, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato; al riguardo si precisa che:

I)la cauzione dovrà essere versata mediante assegno circolare all'ordine di “Tribunale Napoli Proc. N. 1559/2012 rge”;

II)in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

6.In caso di presentazione di più offerte viene fissato al giorno successivo della scadenza del termine di presentazione delle offerte la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione dell'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n. 94.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalla seguenti condizioni:

L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata a trascritta);quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

7.Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato dal professionista delegato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

8. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

9.Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

10.Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

11.Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Chiara Sorbo, una busta chiusa con i contenuti e gli allegati sopra specificati.

12.L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

13. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

i) in caso di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

ii) in caso di pluralità di offerte valide, si procederà:

In primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto. A tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **10.000,00** per il Lotto Unico; in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo in mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile, sarà aggiudicato in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta dovrà tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara degli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

14.L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo a mezzo assegno circolare a beneficio di "Tribunale Napoli Proc. N. 1559/2012 rge" nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Al riguardo si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma 3, c.p.c. (nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015 conv. in l. n.132 del 2015), "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".

15. Nel medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario nel termine sopra indicato. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente bancario intestato al professionista delegato vincolato alla procedura.

16.L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, e dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché lo stesso venga indicato nel successivo decreto di trasferimento.

17.Nel caso di richiesta ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 1.09.93 n. 385 e su proposta dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato, dovrà indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, direttamente alla CAF S.p.A. e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; 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., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante

somma dovrà essere versata al delegato. L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato anche una somma pari al 20 % per tutte le tipologie di immobili ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Le somme versate al professionista delegato saranno depositate su un c/corrente ordinario, vincolato alla procedura esecutiva, aperto presso il Banco di Napoli agenzia 39 presso il Palazzo di Giustizia - Napoli.

Qualora la vendita fosse soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nei termini di legge.

18.In caso di inadempimento del versamento delle somme, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per la cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ex art. 587 secondo comma c.p.c..

19.Le spese di trasferimento, relative ai beni aggiudicati saranno effettuate dal professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

20.Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il professionista delegato provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, alla pubblicità del presente avviso, per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "La Repubblica" edizione di Napoli, alla pubblicità commerciale di n. 200 missive non nominative, nonché sul sito web del Tribunale e sul sito www.asteannunci.it (con sistema pubblicitario Aste.clik) e sul portale delle vendite telematiche. La EDICOM Servizi S.r.l. provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito www.asteannunci.it; sui principali siti internet immobiliari privati (es. Casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it), nonché su www.astetribunali24.com del Sole 24 ore.

Si avvisa che, a norma dell'art. 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice, per causa imputabile al creditore

pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con l'ordinanza l'estinzione del processo esecutivo

21. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque gironi prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

- piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso negozio, in Napoli, via Toledo n. 383-385, piano T, riportato in NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati identificativi e di classamento: Comune: Napoli – sezione MON – foglio 4, p.lla 7, sub 16, cat. C/1 (negozio) Classe 15, consistenza mq 70, superficie catastale mq 94 – rendita 5.097,43;

L'esperto ha riscontrato che:

l'immobile ricade in zona omogenea A (insediamenti di interesse storico) della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, e che quindi l'utilizzazione del bene è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico comunale. Per le tre unità immobiliari che formano l'attuale consistenza dell'immobile non sia stato richiesto alcun titolo edilizio, è comunque possibile conseguire la regolarità urbanistica mediante presentazione di una C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) in sanatoria. Anche l'apertura del vano di passaggio riscontrato tra gli ambienti n. 2 e n. 7 (come indicati in perizia) può essere sanata mediante la stessa procedura, in quanto trattasi del ripristino di un passaggio preesistente, che non ha comportato la realizzazione di opere strutturali.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Sull'immobile sopra descritto gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria pubblicata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 4 dicembre 1990 ai nn. 7280/4514, rinnovata il 22 ottobre 2010 ai nn. 28185/5400, per la somma di euro 185.924,48 (centottantacinquemilanovecentoventiquattro/quarantotto), a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", a garanzia di un mutuo di euro 61.974,82 (sessantunomilanovecentosettantaquattro/ottantadue) concesso con atto a rogito del notaio Patrizia Di Leva di Napoli del 3 dicembre 1990, gravante sul negozio in Napoli, alla via Roma n. 385, riportato nel catasto urbano alla sezione MON foglio 4 particella 7 subalterno 16 ex 3;
- Ipoteca legale pubblicata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 6 ottobre 2006 ai nn. 44106/17161, per la somma di euro 17.872,76 (diciassettemila ottocentosettantadue virgola settantasei), a favore di "Gest Line S.p.A." con sede in Napoli, a garanzia della sorta di euro 8.936,38 (ottomilanovecentotrentasei /trentotto), in virtù di atto amministrativo emesso da Gest Line S.p.A. in data 26 settembre 2006, gravante sui negozi in Napoli, alla via Roma n. 383/385, riportati nel catasto urbano alla sezione MON foglio 4 particella 7 subalterni 5, 6 e 3;
- Trascrizione pubblicata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 28 aprile 1998 ai nn. 7280/5082, dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 23 marzo 1998, a favore della

"Banca Nazionale del lavoro S.p.A.", con sede in Roma, gravante sul negozio in Napoli, alla via Roma n. 385, riportato nel catasto urbano al foglio 4 particella 7 subalterno 3;

- Trascrizione, pubblicata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio, Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 15 novembre 2012 ai nn. 28754/21194, dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 12 settembre 2012, a favore di "Ares Finance S.r.l.", con sede in Milano gravante sul negozio in Napoli, alla via Roma n. 385, riportato nel catasto urbano al foglio 4 particella 7 subalterno 16.

Il tutto come descritto nella relazione tecnica che si invita a consultare con attenzione ed il cui contenuto abbiani qui parzialmente ripetuto e trascritto ed alla quale si riporta. Il bene è visitabile previo appuntamento con il custode avv. Chiara Sorbo tel. 081/8337195 il giorno di mercoledì e il venerdì ore 16:00-19:30. Si avvisa, infine, l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 V comma e dell'art.40 VI comma L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Sant'Antimo, 5 febbraio 2019

Avv. Chiara Sorbo