

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA**

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

Giudizio di divisione endoesecutivo RGN 4371/2023 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGN 124/2020 III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta

L'Avv. Camilla Perone Pacifico, con studio in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

-vista l'ordinanza di delega emessa in data 14/11/2023

A V V I S A

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

1. il giorno **09/07/2024 ore 16.00**, presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, si terrà la vendita senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2. l'offerta è irrevocabile, 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 e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3. l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero da procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;

4. l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio dell'avvocato delegato in Napoli alla Via Cervantes, n. 55/27, Sc E, entro il giorno **08/07/2024, alle ore 12.00**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta, contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

5. 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 per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del 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

manca, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta;
- l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, assegno circolare N.T. intestato a **“TRIB NA NORD DIVISIONE ENDOESECUTIVA RGN 4371/2023”** per l'importo pari alla cauzione (10% del prezzo offerto). Si avverte che:

- detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;
- in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

8. In caso di presentazione di unica offerta valida:

a). se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b). se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

09. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo 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) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo già indicato in **euro 5.000,00**.

Si precisa che:

a). il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc;

b). qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

10.L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

11.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

12.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta;

13.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 cpc, 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;

14.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. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

15 Entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **“Trib. Napoli Nord divisione endoesecutiva RGN 4371/2023”**;

16.Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato - entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare - su libretto vincolato all'ordine del Giudice;

17.In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando - all'esito - contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme.

18.Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario;

l'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

19. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc.

20. Si precisa che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569 cpc co. 3, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice può disporre il versamento rateale entro un termine non superiore a dodici mesi. Il mancato pagamento anche solo di una rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine di versamento così come disposto dal Giudice comporterà la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione e l'incameramento delle rate già versate, nonché la fissazione di un nuovo incanto.

LOTTO UNICO
NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE
VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.
PREZZO BASE EURO 480.000,00 OFFERTA MINIMA PRESENTABILE
EURO 360.000,00

Piena proprietà di un fabbricato sito nel Comune di Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 3 (oggi via Antonio De Curtis), disposto su due livelli fuori terra con sovrastante tetto inclinato, un piano cantinato seminterrato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa 3100 mq (escluse le aree veicolari ed il sedime del fabbricato).

Il fabbricato è così composto:

- piano cantinato adibito a ricovero autoveicoli di circa 123 mq;
- piano rialzato, diviso in due unità immobiliari, di cui una occupa in pianta circa 83 mq, escluse le aree esterne, composto da ingresso/living, tinello, corridoio/disimpegno, wc e camera da letto, la seconda unità immobiliare occupa in pianta circa 105 mq, escluse le aree esterne, ed è composta da ingresso, cucina/living, disimpegno, due camere da letto e locale wc;
- piano primo in pianta di circa 166 mq, oltre le aree esterne, coperto da un tetto a falde inclinate non abitabile, e composto da ingresso/living, cucina, corridoio/disimpegno, lavanderia, due locali wc e tre camere da letto;

DATI CATASTALI: riportato nel NCEU, del Comune di Lusciano (CE) al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, cl 4, vani 7,5, piano T-S1, R. C. € 755,32.

CONFINI: confinante a nord con via Concetta Barra, a sud con proprietà aliena, ad est con area comunale e ad ovest con proprietà aliena.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Barbara Apa che forma parte integrante del presente avviso.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto stimatore ha verificato che:

- il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato realizzato, in assenza di titoli edilizi;
- risulta richiesta istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 4785, rilasciata dal Comune di Lusciano, in data 28/11/2003 al n. 1026,
- risulta presentata D.I.A. per la costruzione del tetto di copertura in data 18/05/2005

prot. n. 4808;

- la C.E. in sanatoria concerne la sanatoria del fabbricato composto da piano rialzato e primo, con sottostante cantinato;
- il piano primo, tuttavia, non risulta rappresentato nella planimetria catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i grafici allegati ai citati titoli edilizi, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1- piano cantinato diversa sagoma del muro di confine posto a sud;
- 2- piano terra diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare;
- 3- primo piano diversa realizzazione di alcune bucaure esterne, diversa distribuzione interna, diversa sagoma del muro di confine posto ad ovest.

A parere dell'esperto stimatore, le citate difformità risultano essere sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P.di C. in sanatoria.

Inoltre, risulta realizzato in assenza di titoli edilizi il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno, il quale non risulta sanabile, e, pertanto, dovrà essere demolito.

L'area ricade in zona B1 – territorio urbano recente riconoscibile e compiuto/consolidato del vigente P.U.C. del Comune di Lusciano

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale, in merito ai seguenti punti: 1- piano cantinato diversa sagoma del muro di confine posto a sud; vano scala posto a nord non rappresentato; 2- piano terra diversa sagoma del balcone posto a est; vano scala posto a nord non rappresentato; diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare; 3- l'intero primo piano non risulta rappresentato in planimetria catastale.

Inoltre, non risulta riportato in planimetria catastale il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno, in quanto realizzato in assenza di titoli edilizi.

L'esperto, infine, ha quantificato in:

- euro 1.500,00, i costi per la regolarizzazione catastale;
- euro 6.000,00, i costi per la regolarizzazione della pratica urbanistico-edilizia;
- euro 15.000,00 i costi per la demolizione del manufatto abusivo.

Detti costi sono stati già decurtati dalla stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Barbara Apa che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

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.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto giusta atto di compravendita del 21/07/1980 per notaio Antonio Tafuri, rep. n. 24588, trascritto il 24/07/1980 ai nn. 15651/14083, con il quale è stato trasferito l'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il compendio pignorato e successivamente in forza dell'atto di divisione per notar Conte del 28/12/1995, rep. n. 75875, trascritto il 30/12/1995 ai nn. 27501/22676.

STATO DELL'IMMOBILE

Il compendio è occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega 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 ed a spese del creditore procedente:

- a)) per pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche;
- b) per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito Internet www.asteannunci.it, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- d) a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, a cura di EDICOM SERVIZI S.R.L., inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv. Camilla Perone Pacifico (Tel. 081/18858628 –peronepacifico@libero.it).

Il professionista delegato