AVV. CARLO N A Z Z A R O
Via Agostino Depretis n. 78 – 80133 NAPOLI
Tel. 348.65.00.498 - Fax 081.552.81.07
e-mail: carlonazzaro@alice.it
P.E.C. carlonazzaro@avvocatinapoli.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
R.G.E. n.1849/07
Presso il TRIBUNALE DI NAPOLI

L'Avv. Carlo Nazzaro con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 78, delegato alle operazioni di vendita secondo le disposizioni dettate dal decreto legge n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15,
nei termini di cui al comma 2 dell' artt. 591 bis C.p.c. nella procedura esecutiva n. 1849/07 R.G.E. del Tribunale di Napoli, come da provvedimento del giudice dell'esecuzione Dott. Salvatore Di Lonardo depositato il 14.10.2016,

AVVISA

che **il giorno VENTINOVE MARZO 2017 alle ore 11,00 e ss.** si procederà alla **vendita SENZA INCANTO,** in applicazione delle disposizioni dettate dal D.L. 83/15 convertito in L. 132/15, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 C.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 C.p.c., dell' immobile descritto di seguito presso il Nuovo Tribunale di Napoli, ubicato al Centro Direzionale di Napoli Torre B, piano 14, aula n. 24.

L' immobile viene posto in vendita, in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e valutato dal C.T.U. Arch. Barbara Izzo nella relazione depositata in data 24.11.2009. **Il prezzo base,** così come ribassato con decreto del Sig. G.E. del 19.10.14 **è stabilito in euro 45.024,00 (quarantacinquemilazeroventiquatro,00).** L'offerta, in bollo, deve essere depositata, presso lo studio ubicato in Napoli -80133- alla Via A. Depretis n. 78, dalle ore 16.30 alle ore 19.30 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale viene annotata dal sottoscritto la data fissata per l'esame delle offerte ed il nome di chi materialmente provvede al deposito. Essa dovrà contenere:

1) Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, recapito telefonico, copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o

certificato camerale) in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura di esecuzione immobiliare;

3) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;

4) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dell'avviso di vendita, pari ad euro 33.768,00 (trentatremilasettecentosessantotto,00) a pena di inefficacia dell'offerta; eventuali offerte in aumento euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta,00)**

5) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a sessanta giorni;

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di conoscere che gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di bonifici e di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Carlo Nazzaro, quale delegato della proc. es. 1849/07, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione e copia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari circa al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 60 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto avvocato delegato a mezzo assegni circolari. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione all'incanto, senza giustificato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione. Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, per una sola volta mediante inserzione al prezzo in convenzione sul quotidiano "Il Mattino", nonché sul sito internet dedicato dal suddetto quotidiano alle vendite giudiziarie e su quello di Aste Giudiziarie almeno 45

giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Il sottoscritto avvocato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni ed inoltre, semprechè non venga espressamente dispensato dall'aggiudicatario, provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario stesso, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

La documentazione relativa alla vendita di cui innanzi è consultabile presso lo studio dell'avvocato Carlo Nazzaro, sito in Napoli alla Via Agostino Depretis, n. 78, previo avviso telefonico (081.55.281.07).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

UBICAZIONE: l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare è situato nel Comune di Mugnano di Napoli, nel fabbricato ubicato alla Via San Lorenzo n. 34/36.

DESCRIZIONE GENERALE: si tratta di unità con destinazione d'uso abitativa all'interno di un fabbricato fatiscente di due livelli (piano terra e piano primo), presumibilmente antecedente agli anni '30, che presenta una struttura portante verticale in muratura di tufo con solai in ferro e laterizio misti a strutture voltate (piano terra), di classe di costruzione considerabile mediocre e stato di manutenzione scadente; infatti le pareti presentano rigonfiamenti, distacchi di intonaco, stonalizzazioni, efflorescenze ed esfoliazioni. L'edificio è dotato di un piccolo cortiletto senza varco carrabile, alla cui sinistra vi è una scala coperta in muratura con ringhiera in ferro in parte arrugginita, che garantisce l'accesso alle unità del piano primo.

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: il terreno su cui insiste il fabbricato, riportato al Catasto dei terreni nel Comune di Mugnano di Napoli al foglio 865, risulta ubicato ai sensi del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, in **Zona A** (centro storico). Tale area è compresa tra quelle di *"RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A", "SPAZI, ATREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E D'USO PUBBLICO"* individuate nel grafico allegato al *"Piano Urbanistico Attuativo della zona A del vigente PRG*".

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: di seguito è riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli interessanti il bene in esame:

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 15 Maggio 2003 ai nn. **20175/3645**, eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2* per complessivi euro 225.000,00

a favore di:

Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano

contro:

Migliaccio Claudio, nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958 e Martello Giovanna nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961, a garanzia di un mutuo di originari euro 150.000,00 al tasso di 3,4% annuale, della durata di trenta anni, giusta atto a rogito notaio Castado Luigi di Napoli, in data 14 maggio 2003, rep. 7939, gravante sul cespite riportato al Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli, piano terra, al foglio 3, particella 567, sub. 13 cat. A/4, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 177,66;

- **Iscrizione** di ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 d.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, in data 8 marzo 2007 ai nn. **17690/5572**, eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2* per complessivi euro 1.772,96

a favore di:

Gest Line S.p.A. con sede in Napoli

contro:

Migliaccio Claudio nato a Mugnano di Napoli il 20 marzo 1958, relativamente alla quota di piena proprietà pari alla metà dell'intero, a garanzia di un debito di euro 886,48, gravante sul bene riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 12.

- **Trascrizione** di atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare in data 11 gennaio 2008 ai nn. **1812/1124** eseguito presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2*

a favore di:

ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma,

contro:

Migliaccio Claudio nato a Napoli il 20 marzo 1958 e Martello Giovanna nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961, gravante sui cespiti riportati al Catasto dei

fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 9-10 e 12.

- **Trascrizione** di atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare in data 23 aprile 2009 ai nn. **20582/13283** eseguita presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 2*

a favore di:

INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino,

contro:

Migliaccio Claudio nato a Napoli il 20 marzo 1958 e Martello Giovanna nata a Mugnano di Napoli il 4 ottobre 1961, gravante sui cespiti in esame riportati al Catasto dei fabbricati del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 3, particella 567, sub. 9-10 e 12, in rettifica del pignoramento trascritto in data 11 gennaio 2008 ai nn. **1812/1124**.

COMMERCIABILITA': la commerciabilità dell'unità immobiliare pignorato, è garantita dalla data di costruzione del fabbricato che risulta essere antecedente al 1967; inoltre, il fabbricato (o comunque gran parte di esso) risale, molto probabilmente, alla fine degli anni '20 da quanto si evince dagli atti di compravendita consultati presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 3* (atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli II il 3 novembre del 1970 ai nn. 45645/34001, atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 29 aprile 1957 ai nn. 15434/10960, nota di trascrizione dell'atto di compravendita trascritto nei RR.II. di Napoli il 22 marzo del 1926 al n. 6303). Pertanto, il fabbricato risulta antecedente alla Legge Urbanistica Generale n. 1150 del 1942 ed alla Legge Ponte n. 765 del 1967. Successivamente alla sua realizzazione, l'unità ha subito interventi di ristrutturazione (per il sub. 13, ex sub. 9 e sub. 10, di fusione) per la cui esecuzione occorre il titolo abilitativo (dichiarazione di inizio attività); dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano non sono risultate pratiche relative delle opere realizzate. Per gli abusi riscontrati, nonostante fossero compatibili con la normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione, non è mai stato richiesto il titolo autorizzativo previsto e non risultano istanze di condono. Le opere edilizie abusive sono sanabili (per dimensione e tipologia) ai sensi degli artt. 46, comma V, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma VI della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, essendo state eseguite prima del 31/03/2003 e quindi in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 326/2003.

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO: l'immobile in oggetto è costituito da unità immobiliare ubicata al piano terra, con doppio accesso dalla strada e dal cortiletto interno, contraddistinta dai n. civici 34/36.

RIFERIMENTI CATASTALI: l'unità al piano terra, in seguito alla variazione catastale effettuata dall'Arch. Barbara Izzo e registrata in data 20/11/2009, è riportata, presso il N.C.E.U., nel Comune di Mugnano di Napoli, alla Via San Lorenzo n. 34 n.36 piano T al Fg. 3, p.lla 567, sub. 13, categoria A/4, cl.4, vani 4, R.C. 177,66.

Tale appartamento deriva dalla fusione di due unità abitative che, sebbene accorpate, risultavano erroneamente contraddistinte da due subalterni sub. 9 e sub. 10. Infatti, come specificato nell'elaborato, per tale unità non regolarmente accatastata si è ritenuto necessario effettuare la pratica di variazione catastale (*docfa*), attribuendo un nuovo subalterno e presentando la planimetria corretta.

DESCRIZIONE: l'unità abitativa a piano terra, presenta una superficie calpestabile di **80,54 mq**. Risultante dall'accorpamento delle due originarie unità immobiliari (sub 9-10), generate a loro volta dall'accorpamento di precedenti sub soppressi (sub.1 e sub.2). Essa confina a nord con il vialetto, ad est con Via San Lorenzo, a sud con l'androne e il cortiletto, ad ovest con proprietà Capasso o aventi causa. Accedendo dall'ingresso su strada mediante una porta finestra quasi a livello dell'asfalto, si entra in un ampio vano costituente il soggiorno con angolo cucina che presenta, oltre questa apertura, una finestra prospettante sul vialetto a nord; da un varco della stanza si entra in un altro vano, con soffitto voltato, adibito a camera da letto da cui si apre la porta finestra (su menzionata) sul cortiletto che costituiva l'ex accesso del sub. 10. Sempre da questo ambiente si accede al bagnetto con finestra sul cortiletto ed alla camera da letto matrimoniale con due finestre, una su Via San Lorenzo (contraddistinta dal civico n.38) e l'altra sull'androne del fabbricato. Lo stato in cui versa l'appartamento è di estremo degrado, soprattutto per quanto concerne le condizioni igienico-sanitarie: è privo di impianto di riscaldamento, gli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario sono da riattare; le finiture sono mediocri: infissi in legno e in alluminio, pareti intonacate che presentano perdita di colore, macchie di umidità e distacco di intonaco, pavimenti deteriorati in mattonelle di diversa dimensione.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'appartamento è libero.

VALORE DELL'IMMOBILE: il valore attribuito dal C.T.U. all'epoca di stima era di € 80.043,00.

Napoli, 3 Febbraio 2017

Il delegato alla vendita

Avv. Carlo Nazzaro

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza dell'Avvocato Carlo Nazzaro, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, come da provvedimento del giudice dell'esecuzione Dott. Salvatore Di Lonardo, Io A.Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte d'Appello di Napoli, ho notificato il su esteso avviso di vendita a:

1) MIGLIACCIO Claudio residente in Mugnano di Napoli (NA) alla Via S. Giovanni n. 118 - c.a.p. 80018;

2) MARTELLO Giovanna residente in Mugnano di Napoli (NA) alla Via S. Giovanni n. 118 - c.a.p. 80018;

3) ITALFONDIARIO S.p.a. in persona del legale rapp. pro-tempore elettivamente domiciliato in Napoli alla Piazza Sannazzaro n.63 presso lo studio dell'Avv. Mario Chiumenti - c.a.p. 80122;

4) EQUITALIA POLIS S.P.A. – Agente della Riscossione per la Provincia di Napoli – in persona del legale rapp. Pro-tempore elettivamente domiciliato presso la sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 - c.a.p. 80121;

5) ALBO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI, mediante affissione e consegna a mani di:

_____