TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Espropriazione immobiliare R.G.E. n.1278/2007
Tribunale di Napoli - V Sezione Civile - G.E. dott.ssa ASPRONE

L'avv. dott. Mario Cacciapuoti, avvocato – dottore commercialista in Napoli con studio alla Piazza Vanvitelli 15 – tel. 081/5603783-0605303, e-mail mario@studiocacciapuoti.net pec mario@pec.studiocacciapuoti.net designato quale custode e professionista delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

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

che **il giorno 16 gennaio 2019, alle ore 11,00**,presso **il Tribunale di Napoli – Centro Direzionale – Torre B, 21° piano, aula "vendite giudiziarie"**, si procederà alla vendita senza incanto della piena proprietà dell'unico lotto in seguito descritto.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

Piena proprietà dell'unità abitativa in buone condizioni, disposta al primo piano di un fabbricato di due livelli fuori terra ed un unico corpo scala. Oltre la porta di caposcala, l'immobile è suddiviso in due appartamenti uguali, composti ognuno da un soggiorno–cucina, 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio per una superficie commerciale complessiva di entrambi gli immobili di mq. 183, compresi due balcone di circa 17 mq.

Ubicazione

L'immobile sito nel Comune di Casoria (NA), alla Via Lampedusa n.32 (già Zona Arpino 102 IX Trav. n.32).

Confini

L'immobile confina con proprietà Taraturo e proseguendo in senso orario sia con il pianerottolo che con la zona scoperta del fabbricato di cui è parte.

Indicazione Catasto Urbano

L'immobile in ditta ai debitori, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) – Zona Arpino 102 IX Traversa n.32, piano 1° interno 3, foglio 10, part.lla 620, sub. 104, categ. A/2, cl. 5,

cons. vani 5,5, rendita catastale € 397,67.

Prezzo base: Euro 330.000,00 (€Trecentotrentamila/00).
Offerta minima: Euro 247.500,00 (€Duecentoquarantasettemilacinquecento/00).
Stato locativo: Occupato.

Provenienza dell'immobile

Dalla relazione del notaio dott. Pietro Di Nocera del 28/02/2008 emerge che il predetto immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita per notar Mario Colella del 16/11/1988 trascritto in data 23/11/1988 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn.31838/23131; i venditori hanno acquistato con atto di compravendita rogato dal medesimo notaio del 13/07/1983 trascritto in data 25/07/1983 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn.23304/19930. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla consulenza versata in atti.

Detenzione dell'immobile

L'immobile relativamente al primo locale è occupato dal debitore; il secondo locale e occupato senza alcun titolo, dalla figlia del debitore. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla consulenza versata in atti.

Situazione urbanistica e relativi vincoli

Dalla relazione tecnica presente agli atti, si rileva che l'immobile è stato acquistato dai debitori in assenza della concessione edilizia e relativamente ad essa è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Casoria il 30/04/1986 prot. n.2873. Successivamente i debitori presentarono domanda di condono pratica n.8477 ai sensi della Legge 724/94, da cui si evince l'ampliamento realizzato. Inoltre, il C.t.u. dichiara che l'immobile ricade nella zona "G" commerciale e terziario dello strumento urbanistico del Comune di Casoria. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla consulenza versata in atti.

Impianti

Si comunica che, ai sensi e per gli effetti del D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 2008, i beni alienati sono privi di certificazione relativa agli impianti ed, ai sensi del d.Lgs. n. 192/2005, vengono ceduti senza attestato di qualificazione energetica. Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla consulenza versata in atti.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) Lotti - La vendita avrà luogo in unico lotto, come in precedenza descritto.

2) Prezzo base - Il prezzo base è indicato in calce alla descrizione dell'immobile.

3) Modalità e termini di presentazione e requisiti di validità delle offerte - Le offerte di acquisto, a pena d'inefficacia, dovranno essere depositate il giorno antecedente la vendita - non festivo o prefestivo - presso lo studio del professionista delegato alla vendita, sito in Napoli alla

Piazza Vanvitelli 15, dalle ore 10,00 alle ore 13.00. Si precisa che la busta dell'offerta dovrà essere consegnata completamente in bianco (cioè priva di qualsiasi segno o scritta) e su di essa andranno annotate, a cura del professionista delegato o di un suo collaboratore, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte in carta da bollo (€ 16,00) e dovranno essere sottoscritte personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (in tal caso, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, munito dei necessari poteri risultanti da idonea certificazione che li attesti.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, partita IVA o codice fiscale, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante;
- l'indicazione del numero di procedura, del lotto e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto. Si precisa che l'offerta minima presentabile non potrà essere inferiore al 75% del "prezzo base", ma in tal caso - cioè di offerta inferiore al prezzo base, ma entro il detto limite - sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione (cioè da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente potrà indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

4) Contenuto della busta chiusa: la busta dell'offerta deve contenere, oltre all'offerta redatta come sopra indicato:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale Napoli E.I. n. 1278/2007 Avv. Dott. Mario Cacciapuoti**", di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

- ove necessario, documentazione comprovante i poteri di firma e la legittimazione del rappresentante di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica e del procuratore, provvedimenti autorizzativi in caso di partecipazione di minori o incapaci; certificato in corso di validità rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica ed i poteri del rappresentante;

5) esame delle offerte e aggiudicazione: le buste contenenti le offerte saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nel luogo suindicati.

A) Qualora non vi siano offerte e non vi siano domande di assegnazione o se il delegato decida di non accoglierle: ove non venga disposta l'amministrazione giudiziaria o l'incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al prezzo base del bene), verrà assegnato un nuovo termine compreso tra 60 giorni e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo base fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

B) Qualora non vi siano offerte e vi siano domande di assegnazione: si provvederà su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronunzia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

C) Qualora vi sia una sola offerta:

- se il prezzo offerto è **pari o superiore** al prezzo base indicato nel presente avviso, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se il prezzo offerto è **inferiore** non oltre il 75% del prezzo base (cioè almeno pari all'offerta minima) sarà il professionista delegato a valutare se far luogo all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e **non siano** state presentate **istanze di assegnazione** ai sensi art. 588 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è **inferiore** non oltre il 75% del prezzo base (cioè almeno pari all'offerta minima), ma **sono** state presentate **istanze di assegnazione**, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

D) Qualora vi siano più offerte valide: gli offerenti saranno invitati, ex art. 573 c.p.c., ad una gara sulla base dell'offerta più alta. La gara tra gli offerenti si svolgerà nel medesimo giorno fissato per la vendita senza incanto, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, mediante rilanci verbali con offerte in aumento di importo non inferiore a €12.500,00 (€dodicimilacinquecento/00):

-- nell'ipotesi di adesione alla gara, si procederà ad aggiudicazione in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo così raggiunto all'esito della gara stessa sia comunque inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

-- nell'ipotesi di mancata adesione alla gara, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà ad aggiudicazione in favore di chi ha fatto la migliore offerta (con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si

terrà conto nell'ordine dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei termini di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta); se le offerte sono tutte equiparabili si procederà ad aggiudicazione in favore di chi ha depositato l'offerta per primo, salvo che il professionista delegato non ritenga disporre l'incanto.

Nell'ipotesi di **istanze di assegnazione** depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato procederà ad assegnazione in favore del creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. nei seguenti casi:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto sia stata presentata un'unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nell'offerta migliore o in quella presentata per prima sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunto un prezzo pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso.

6) Modalità di restituzione della cauzione: ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'asta, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

SI INFORMA CHE

Della presente vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:

- affissione dell'avviso di vendita all'albo del Tribunale;
- sul portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati sul sito internet www.legalmente.net e www.astegiudiziarie.it, e https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sulla edizione domenicale del quotidiano "IL MATTINO", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire;

L'offerta è inefficace:

1. se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, 3° comma;
2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
3. se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto o con modalità diverse da quelle stabilite nel presente avviso.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il professionista delegato disponga l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato nel presente avviso per l'apertura delle buste.
L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.
Il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), senza alcuna sospensione feriale, mediante assegno circolare così intestato: "Tribunale Napoli E.I. n. 1278/2007 Avv. Dott. Mario Cacciapuoti", ovvero mediante accredito in conto corrente presso l'istituto bancario indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito), la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385), nel medesimo termine di giorni 120 dalla data anzidetta (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), consegnando al professionista delegato l'originale della quietanza emessa dalla banca mutuante e versando al delegato con le modalità sopra indicate la differenza tra il saldo prezzo di aggiudicazione e quanto versato alla banca mutuante; 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., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.
Entro il medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà versare anche una somma idonea a coprire tutte le **spese di trasferimento** del bene, la cui entità sarà stabilita dal delegato dopo la vendita.
Le somme versate dall'aggiudicatario andranno prioritariamente imputate in conto spese dovute, come richieste dal delegato, e solo ad integrale copertura delle stesse, le ulteriori somme versate potranno essere imputate in conto saldo prezzo.
Qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare e documentare al giudice dell'esecuzione, costui può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.
Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa - salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c. - ed il delegato procederà ad incanto ex art. 576 c.p.c..
Il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione di tutte le formalità saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
Le spese e gli onorari relativi all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo

l'aggiudicazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio iniziato prima della vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un **finanziamento** per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (ove esistenti) del complesso di cui il bene fa parte, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza; eventuali differenze di misura, pertanto, non potranno dar luogo a 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dall'esecutato – 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.

Circa la **normativa urbanistica**, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.

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

Ogni creditore può presentare **istanza di assegnazione** a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Si invitano i creditori ad essere presenti alla vendita per essere sentiti ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge (si veda in particolare il D.L. n. 83/2015 come convertito dalla Legge n. 132/2015).

Per ogni informazioni e la visione degli atti a fascicolo della vendita e degli immobili si potrà fare riferimento al professionista delegato avv. dott. Mario Cacciapuoti, previo appuntamento da prendere a mezzo richiesta da inviare tramite mail al recapito mario@studiocacciapuoti.net, mario@pec.studiocacciapuoti.net fax al recapito 0810605303, oppure concordato telefonicamente chiamando al n.0815603783.

Il professionista delegato
Avv. Dott. Mario Cacciapuoti