

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. MARIO CICCARELLI
VII AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Giovanni Cesàro, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 1160/06 R.G.E.**, ad istanza della:

SPV PROJECT 1702 SRL
cessionaria dei crediti di Intesa SanPaolo S.p.A.
per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA S.R.L.

Vista l'ordinanza di delega pronunciata in udienza dal G.E. Dott. Giancarlo Posteraro in data 5 giugno 2007, depositata in Cancelleria in pari data e notificata in data 14 giugno 2007 ed i successivi provvedimenti pronunciati, tra l'altro, dal G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo (subentrata al Ruolo);

Visto il novellato disposto normativo di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015;

Vista la nuova ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott. Mario Ciccarelli (subentrato nel Ruolo) in data 11 dicembre 2018 e comunicata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in pari data, di adeguamento al nuovo disposto normativo ed alle nuove modalità di pubblicità e di visita;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19,

il giorno 22 maggio 2019 alle ore 9.30

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

VII VENDITA

dell' **immobile pignorato** in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità:**

1) - lotti: la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;

2) - prezzo: il **prezzo base** per l'unico lotto, ribasato nella misura di 1/4 (un quarto) è pari ad **euro 66.445,31** (sessantaseimilaquattrocentoquarantacinque e trentuno centesimi) - **Offerta minima: euro 49.833,98** (quarantanovemilaottocentotrentatré e novantotto centesimi);

3) - data e luogo della vendita senza incanto: la **vendita senza incanto** avrà luogo il **giorno 22 maggio 2019 alle ore 9.30** presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19;

4) - pubblicità: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 quater disp. att. c.p.c., con inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra "*Il Mattino*" o "*La Repubblica*", edizioni di Napoli),

nonchè sul sito internet "www.astegjudiziarie.it", prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "www.tribunalenapoli.it"; il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla "Trib. Napoli Procedura n. 1160/2006 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta.

Il mancato inserimento nella busta chiusa dell'assegno cauzionale, ovvero di versamento con modalità difformi determinerà l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e dovrà essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 21 maggio 2019.

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Procedura n.1160/2006 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

6) - contenuto delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una 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 dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di

inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

7) - apertura buste e deliberazione offerte: le buste saranno aperte il giorno 22 maggio 2019 alle ore 9.30 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti.

Si invitano, pertanto, le parti processuali a presiedere alle operazioni di vendita, a norma dell'art. 572, comma 1° c.p.p.

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene 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). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il **rilancio in aumento minimo** per l'unico lotto è di **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi).

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto: l'incanto sarà fissato nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi

dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario): ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo a rogito del notaio Alfonso Monda in data 19 aprile 2004, rep. n. 157889, di euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila e zero centesimi), registrato a Napoli il 23 aprile 2004 al n. 2415/1T, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano, in data 26 aprile 2004 ai nn. 20183/3390, per un importo di euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento e zero centesimi), dovrà versare direttamente alla Banca Intesa S.p.A. (o a suo cessionario, da indicarsi a cura del creditore procedente), entro il termine di giorni 120 (centoventi) (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensiva del capitale, accessori e spese e comunque l'intero importo di sua spettanza in caso di incapacienza e dovrà consegnare al notaio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Dovrà, altresì, versare nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) e le somme versate all'Istituto Mutuante), nonché l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Trib. Napoli Procedura n. 1160/2006 RGE delegato notaio Giovanni Cesàro";

10) - eventuale subentro nel mutuo: l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di mutuo avrà la facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi del disposto di cui all'art. 41 comma 5° T.U. n. 385/93 e dovrà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione pagare alla Banca Intesa S.p.A., le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata;

11) - spese di trasferimento: le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie), sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

12) - stato immobile: l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti

di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 oneri urbanistici, di adeguamento o per spese condominiali), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo e dallo stesso notaio delegato in seguito all'immissione in possesso, l'immobile è occupato senza titolo da congiunti degli esecutati ed il suo stato è conforme a quanto descritto nell'elaborato peritale.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

13) - prescrizioni urbanistiche: ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato in virtù di concessione edilizia in sanatoria di opere edili n. 6349/San/87 in data 2 ottobre 2003 (domanda presentata in data 30 marzo 1987 prot. n. 10776) e, in base al sopralluogo effettuato, non risultano variazioni tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal geom. Claudio Ciotola e depositata in Cancelleria in data 5 giugno 2007, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

14) - custodia e visita immobile: Custode Giudiziario è lo stesso notaio delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1626937 ore 16.00/19.00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

15) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto notaio presso il proprio studio.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott. Mario Ciccarelli o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Piena ed esclusiva **proprietà** della unità immobiliare sita nel **Comune di Giugliano in Campania (NA)** alla **Via Augusto Righi n. 21** (già Via Antonio Pacinotti n. 21, ex Viale Privato Innamorati), facente parte del fabbricato avente accesso principale dalla Via Antonio Pacinotti e accesso secondario

dalla Via Innamorati n. 56 e, precisamente:

LOTTO UNICO:

- **appartamento** posto al primo piano, avente accesso a destra salendo la cassa scale, contraddistinto dal numero di interno 1, composto di cucina dotata di camino, cucinino con balconcino, soggiorno, bagno, due disimpegni e due camere da letto con balcone comune e ripostiglio, per una superficie complessiva di mq. 140,60 (centoquaranta virgola sessanta) circa, confinante con:

-- cassa e ballatoio scale;

-- appartamento interno 2, avente accesso a sinistra salendo le scale;

-- viale comune per due lati e cortile comune.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **fol. 63, p.IIa 1475, sub. 4**, VIA AUGUSTO RIGHI n. 21, piano: 1, interno: 1, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, Superficie Catastale Totale: mq 147, Totale escluse aree scoperte: mq 139, R.C. euro 553,90.

Prezzo base euro 66.445,31 (sessantaseimilaquattrocentoquarantacinque e trentuno centesimi)

Napoli, 22 marzo 2019

Il Notaio delegato: Giovanni Cesàro