*NOTAIO GIOVANNI CESÀRO*
*Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 - 80121 Napoli*
*Tel. 081422477/3371626937 - Fax 08119318312*
*e-mail: aste@notaiocesaro.it*

***TRIBUNALE DI NAPOLI***
**V Sezione - Esecuzioni Immobiliari**
**G.E. Dott. MARIO CICCARELLI**
**V 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. 1543/06 R.G.E.**, ad istanza della:

***SAGRANTINO ITALY S.R.L.***
***(quale procuratrice speciale di PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A., già PIRELLI CREDIT SERVICING S.p.A.)***

**Vista** l'ordinanza di delega pronunziata fuori in udienza dal G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo in data 20 luglio 2010, depositata in Cancelleria in data 20 settembre 2010 e comunicata in data 21 settembre 2010 e successivi provvedimenti;
**Visto** il successivo provvedimento pronunciato fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo in data 18 aprile 2016, depositato in cancelleria e comunicato al notaio delegato a mezzo p.e.c. in pari data, con il quale il Giudice ha adeguato la delega alle nuove disposizioni di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015;
**Vista** la nuova ordinanza di delega pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott. Mario Ciccarelli (subentrato nel Ruolo) in data 7 dicembre 2018 e comunicata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 10 dicembre 2018, 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 10.00***

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

**V 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, è pari ad **euro 303.750,00** (trecentotremilasettecentocinquanta e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 227.812,50** (duecentoventisettemilaottocentododici e cinquanta centesimi);
**3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 22 maggio 2019 alle ore 10.00** 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.astegiudiziarie.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. 1543/2006 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.

**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. 1543/2006 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 minorenne, 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 inammissibi-

lità, nonchè 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 delibazione offerte:** le buste saranno aperte il giorno 22 maggio 2019 alle ore 10.00 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.
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 10.000,00** (diecimila 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 fondia-**

**rio):**
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 Adolfo Branca in data 19 marzo 1990, rep. n. 41.026, di lire 200.000.000 (duecentomilioni), registrato a Napoli il 22 settembre 1990, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore del CREDITO FONDIARIO Società per Azioni con sede in Roma, in data 21 marzo 1990 ai nn. 6209/950, per un importo complessivo di lire 540.000.000 (cinquecentoquarantamilioni) - ipoteca rinnovata in data 19 marzo 2010 ai nn. 7709/1733 -, dovrà versare direttamente alla Sagrantino Italy S.r.l. (già Minerva Srl, quale procuratrice speciale di Prelios Credit Servicing SpA, subentrata nei rapporti del Credito Fondiario S.p.A.) 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 incapienza 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), nonchè l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a Trib. Napoli Procedura n. 1543/2006 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 Sagrantino Italy Srl (già Minerva Srl, quale procuratrice speciale di Prelios Credit Servicing SpA, subentrata nei rapporti del Credito Fondiario 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, salvo il risarcimento del maggior danno;
**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, nonchè 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, inconoscibili 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, l'immobile è libero ed è in mediocri condizioni.
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, il consulente tecnico ha accertato che l'intero territorio comunale nel quale è ubicato l'immobile in oggetto è soggetto al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, nel Piano Regolatore Generale e si trova in zona A (Centro Storico). Esso fa parte di uno stabile alla Via Pessina n. 56 di costruzione risalente ad almeno duecentocinquanta anni e le opere di realizzazione dell'appartamento in oggetto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Esso, pertanto, a parere del CTU è perfettamente conforme allo strumento urbanistico napoletano ed il consulente non ha rilevato abusi edilizi o difformità rispetto a quanto previsto dal vigente dettato normativo in tema.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Antonio Sicignano in data 13 luglio 2007, depositata in Cancelleria in data 16 luglio 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

**LOTTO UNICO:**
Piena ed esclusiva **proprietà** della unità immobiliare sita nel **Comune di Napoli** alla **Via Pessina n. 56** e, precisamente:
**-** immobile ad uso **ufficio** posto al primo piano, contraddistinto dal numero di interno 5 (cinque), composto di ingresso, all'interno del quale è stata rica-

vata una sala d’aspetto, dotata di un piccolo wc e di un gabbiotto per la gestione degli accessi ai vari uffici; di un disimpegno a "L" che permette l’accesso ai vari ambienti di lavoro, costituiti da due stanze, entrambe dotate di porta finestra aeroilluminante con affaccio sul cortiletto interno ed un piccolo vano tecnico, con una scala interna in ferro e legno che permette l’accesso ad un archivio ricavato sulla verticale di una delle due stanze; un secondo bagno, un piccolo sgabuzzino ed un secondo archivio, dotato di porta finestra aeroilluminante, anch'esso con affaccio sul cortiletto interno, mentre altre due stanze affacciano su Via Pessina tramite un balconcino, il tutto per una superficie di mq 178,20 (centosettantotto virgola venti) circa, confinante con:

-- Via Pessina;

-- pianerottolo di scala;

-- Galleria Principe di Napoli.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. SLO, fol. 1, p.lla 104, sub. 37**, VIA ENRICO PESSINA n. 56 piano: I, z.c. 13, cat. A/10, cl. 4, vani 7,5, Superficie Catastale Totale: mq 207, R.C. euro 3.156,84

**Prezzo base euro 303.750,00 (trecentotremilasettecentocinquanta centesimi)**

**Napoli, 22 marzo 2019**

**Il Notaio delegato**

**Giovanni Cesàro**