

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa STEFANIA CANNAVALE**  
**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. 641/2009 R.G.E.** ad istanza di:

**B.N.P. PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A.**

**Vista** l'ordinanza di delega pronunciata in udienza dal G.E. Dott. Raffaele Califano in data 12 dicembre 2013, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in data 17 dicembre 2013 e successivi provvedimenti adottati dal G.E. Dott.ssa Cristina Correale (subentrata nel Ruolo);

**Visto** il novellato disposto normativo di cui alla Legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015 ed il D.L. n. 59/2016,

**Vista** la nuova ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale (subentrata nel Ruolo) in data 19 luglio 2018 e comunicata a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 20 luglio 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 10.30**

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

**VENDITA**

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

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

**2) - prezzo-base:** il **prezzo base** per l'unico lotto è pari ad **euro 75.937,50** (settantacinquemilanovecentotrentasette e cinquanta centesimi) - **Offerta minima: euro 56.953,13** (cinquantaseimilanovecentocinquantatré e tredici centesimi);

**3) - data e luogo della vendita:** la **vendita senza incanto** avrà luogo **il giorno 22 maggio 2019 alle ore 10.30** 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 presentazione delle offerte, sul quotidiano "*Il Mattino*" o "*La Repubblica*", nonchè sul sito internet dedicato dai quotidiani anzidetti alle vendite giudiziarie e sul sito "*www.astegjudiziarie.it*", ove sarà inserita anche la relazione di stima; 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. 641/2009 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.641/2009 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 inammissibilità, 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 deliberazione offerte:** le buste saranno aperte il giorno 22 maggio 2019 alle ore 10.30 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 Silvana Fabrocini in data 30 novembre 2006, rep. n. 8203, di euro 220.000,00 (duecentoventimila e zero centesimi), registrato

a Casoria il 22 dicembre 2006 al n. 3901/1T, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della BANCA UCB S.P.A. con sede in Milano, in data 30 novembre 2006 ai nn. 61187/9932, per un importo di euro 330.000,00 (trecentotrentamila e zero centesimi), dovrà versare direttamente alla Banca UCB S.p.A. (ora BNP Paribas Personal Finance S.p.A.), entro il termine massimo 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), nonché l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Trib. Napoli Procedura n.641/2009 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 UCB S.p.A. (ora BNP Paribas Personal Finance 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, costituente lotto unico, 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, pesi e diritti inerenti, 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, 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 occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

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

**13) - legittimità e prescrizioni urbanistiche:** ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è in possesso di concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania; in particolare, relativamente al piano primo ed all'appartamento oggetto del pignoramento è presente la concessione edilizia in sanatoria in data 18 ottobre 2002 Concessione n. 7552/San/95 del 2002, rilasciata ai danti causa degli esecutati. Pertanto, a parere del CTU, il compendio in esame è conforme alle concessioni amministrative in tema edilizio-urbanistico. Il CTU ha anche avuto modo di rilevare che presso l'ufficio tecnico comunale non è presente la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile pignorato, in quanto mai richiesta dai proprietari. Il consulente tecnico in sede di accesso ha anche accertato che lo stato dei luoghi rilevato è conforme in termini di consistenza e sagoma alla planimetria catastale corrispondente.

Inoltre il bene pignorato non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, paesaggistico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono su di esso diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Nè sono riscontrabili allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli definiti dalle tipiche norme condominiali.

Il tutto come risulta dalla perizia depositata dal CTU Ingegnere Vincenzo Castaldo in data 7 febbraio 2013, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

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, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonchè 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 e informazioni finali:** 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.ssa Stefania Cannavale o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro Tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La **proprietà** della unità immobiliare sita nel **Comune di Giugliano in Campania (NA) - località Varcaturò** alla **Via Pacchianella** o **Via Vicinale Pacchia-**

**nella n. 85** e, precisamente:

**LOTTO UNICO:**

- **appartamento** posto al primo piano della scala unica, composto di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e corridoio di disimpegno e balconata, per una superficie lorda di mq 120 (centoventi) circa, confinante con:

-- cassa scala;

-- proprietà Esposito e/o suoi aventi causa per tre lati.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **fol. 72, p.lla 397, sub 4**, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 1 scala: U, cat. A/2, cl. 5, vani 6, Superficie Catastale Totale: mq 142, Totale escluse aree scoperte: mq 134, R.C. euro 433,82.

**Prezzo base euro 75.937,50 (settantacinquemilanovecentotrentasette e cinquanta centesimi)**

**Napoli, 22 marzo 2019**

**Il Notaio delegato**

**Giovanni Cesàro**