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

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. GABRIELE MONTEFUSCO
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. 1298/2013 R.G.E.**, ad istanza di:

BPER BANCA S.P.A.
(già UNIPOL BANCA S.P.A.)

Vista l'ordinanza di delega pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Caterina di Martino in data **20 dicembre 2016**, depositata in Cancelleria in pari data;
Vista la successiva ordinanza di delega di adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016, pronunziata fuori udienza dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco (subentrato nel Ruolo) in data 30 marzo 2021, comunicata a mezzo p.e.c. dalla Cancelleria in data 31 marzo 2021, nonché i conseguenziali provvedimenti;
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 29 settembre 2021 alle ore 9.30

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: il **prezzo base** per il lotto unico, è pari a complessivi **euro 105.000,00** (centocinquemila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 78.750,00** (settantottomilasettecentocinquanta e zero centesimi);
3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 29 settembre 2021 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.. 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 pro-

cura 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.1298/2013 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 28 settembre 2021.**
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.1298/2013 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 delibazione offerte: le buste saranno aperte il giorno 29 settembre 2021 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, che dovranno presenziare alla vendita, a mente del disposto di cui all'art.

572 c.p.c..
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 4.000,00** (quattromila 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 fondiario a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna del giorno 24 giugno 2002, repertorio n.82.379, di euro 51.600,00 (cinquantunomilaseicento e zero centesimi), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della Banca 121 S.p.A. (oggi Juliet S.p.A. quale procuratrice di Siena NPL 2018 Srl) con sede in Lecce in data 26 giugno 2002 ai nn.18307/3250, per un importo complessivo di euro 103.200,00 (centotremiladuecento e zero centesimi),

dovrà versare direttamente a Juliet S.p.A., quale procuratrice di Siena NPL 2018 Srl (già Banca 121 SpA), entro il termine di giorni 120 (centoventi) 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 al 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 a Juliet S.p.A., quale procuratrice di Siena NPL 2018 Srl (già Banca 121 SpA), 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, 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, nonchè con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni.

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, nonché dallo stesso notaio delegato quale custode, l'immobile è in discreto stato conservativo ed è attualmente occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare e, pertanto, trattasi di occupazione senza titolo opponibile, condizionata al rilascio in caso di aggiudicazione.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di leg-

ge;
13) - <u>prescrizioni urbanistiche</u>: preliminarmente si dà atto che la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è la zona A (*centro storico*) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004; il fabbricato ricade tra le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico e gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, espressamente richiamate dal consulente tecnico.
Il fabbricato e l'immobile pignorato furono realizzati in epoca remota, certamente prima dell'entrata in vigore delle Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate dal perito presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla sua edificazione. E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana e sono datati aprile 1940. Sotto l'aspetto urbanistico post realizzazione, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato è difforme da quanto originariamente riportato in catasto. Le difformità riscontrate attengono al frazionamento della originaria consistenza in due unità autonome, realizzato nel periodo tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 ed alla ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'alloggio, con la diversa distribuzione delle tramezzature interne e rifacimento totale delle finiture e degli impianti. Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, e dell'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono. Le opere abusive realizzate, <u>non possono essere sanate</u> in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che, le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, seppure le opere abusive, fossero state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699. Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare gli abusi edilizi con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevedendo la sanatoria dell'antico frazionamento e la ristrutturazione interna, così come previsto dal regolamento edilizio vigente. Infine per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, nè rilasciato, il permesso di abitabilità.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Andrea Casillo e depositata in cancelleria in data 3 agosto 2015, nonché dalla relazione aggiornata ai sensi della Legge n. 132/2015, depositata in data 5 gennaio 2016, ad entrambe le quali integralmente ci si riporta per maggiori preci-

sazioni al riguardo.
Eventualmente 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. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
14) - custodia e visita immobili: Custode Giudiziario è lo stesso notaio delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1626937 ore 16.00/19.00;
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. G. Montefusco o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena ed esclusiva **proprietà** dell'unità immobiliare sita nel **Comune di Napoli - Quartiere Vicaria**, facente parte di un fabbricato alla **Salita Pontenuovo n. 7** (catastalmente Via Pontenuovo) e, precisamente:
LOTTO UNICO:
- **appartamento** posto al **primo piano**, avente accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, contraddistinto dal numero di **interno 1**, composto di cucina-pranzo, nella cui maggiore consistenza è stato ricavato un w.c., soggiorno, camera da letto con balconcino e bagno, confinante con:
-- cortile del fabbricato a nord;
-- alloggio di proprietà aliena ad est;
-- altro fabbricato riportato in catasto al foglio 12, particella 84 a sud;
-- vanella condominiale ad ovest.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 12, p.lla 79, sub. 10**, VIA PONTENUOVO n. 7 piano: I scala: A, z.c. 8, cat. A/2, cl. 2, vani 4, Superficie Catastale Totale: mq 84, Totale escluse aree scoperte: mq 84, R.C. euro 309,87.
Prezzo base euro 105.000,00 (centocinquemila e zero centesimi).
Napoli, 2 luglio 2021
Il Notaio delegato
Giovanni Cesàro