

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ANTONIO CASORIA

**II AVVISO DI VENDITA SENZA E CON INCANTO
AL PREZZO BASE RIBASSATO NELLA MISURA DI 1/4**

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. 1114/95 R.G.E.**, alla quale è stata riunita la **procedura esecutiva immobiliare n. 886/97 R.G.E.** ad istanza, rispettivamente, di:

DEUTSCHE BANK S.p.A.

(Proc. Esec. Imm. n. 1114/95 RGE)

BANCA DI ROMA S.P.A.

(oggi UniCredit Credit Management Bank S.p.a

Proc. Esec. Imm. n. 886/97 RGE)

Vista l'ordinanza di delega pronunciata in udienza dal G.E. Dott. Antonio Casoria in data 18 giugno 2013, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in data 20 giugno 2013 e successivi provvedimenti, nonché preso atto del parere espresso dal creditore procedente;

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 26 novembre 2014 alle ore 12.30

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

II VENDITA A PREZZO BASE RIBASSATO DI 1/4

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 ribassato nella misura di 1/4 (un quarto) è pari ad **euro 108.000,00** (centoottomila e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita:** la **vendita senza incanto** avrà luogo il **giorno 26 novembre 2014 alle ore 12.30** 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. 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*", nonché sul sito internet dedicato dai quotidiani anzidetti alle vendite giudiziarie e sul sito "*www.astegiudiziarie.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 presentate 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 al notaio delegato 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. e dovrà essere presentata entro le ore 12.30 del giorno 25 novembre 2014.**

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, salvo restituzioni;

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 al valore ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- 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 e deliberazione offerte: le buste saranno aperte il giorno 26 novembre 2014 alle ore 12.30 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente 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.

Ove pervenga una sola offerta per l'unico lotto, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purchè l'offerta sia valida e vi sia assenso dei creditori.

L'offerta superiore ad 1/5 (un quinto) del prezzo base indicato sarà senz'altro accolta.

Ove pervenga una pluralità di offerte valide, il giorno 26 novembre 2014 alle ore 12.30 e seguenti si terrà la gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo di euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero) per l'unico lotto;

8) - eventuale vendita con incanto: ove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del maggior offerente, ovvero sarà disposta la vendita con incanto che si terrà

il giorno 10 dicembre 2014 alle ore 11.30 al prezzo base d'asta ribassato nelle misura di 1/4 (un quarto) e pari ad euro 108.000,00 (centottomila e zero centesimi) per l'unico lotto, con offerta minima in aumento pari ad euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi), previo deposito di una cauzione pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo base, di cui il 10% (dieci per cento) in conto prezzo ed il 15% (quindici per cento) in conto approssimativo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato Giovanni Cesàro, unitamente alla relativa domanda di partecipazione in bollo da euro 16,00 (sedici e zero centesimi), da consegnarsi dalle ore 9.00 alle ore 12.30 del giorno 9 dicembre 2014 presso lo studio del notaio delegato.

La cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto agli istanti non aggiudicatari, salvo che gli stessi non abbiano ommesso di partecipare all'incanto, senza documentato e giustificato motivo. In tale ultimo caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei 9/10 (nove decimi) dell'intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura.

9) - offerte dopo l'incanto e gara in aumento: dopo l'incanto ed entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni da esso, potranno ancora essere presentate presso lo studio del notaio delegato offerte di acquisto, nelle medesime forme sopra stabilite per le offerte in busta chiusa e con il versamento di un importo a titolo di cauzione e fondo spese, pari al doppio della cauzione versata e comunque in misura pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo offerto, di cui il 10% (dieci per cento) a titolo di cauzione in conto prezzo ed il 15% (quindici per cento) a titolo di fondo spese.

Le offerte dopo l'incanto non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno 1/5 (un quinto) rispetto a quello raggiunto nell'incanto. In caso di offerte dopo l'incanto, sarà indetta gara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 584 c.p.c.;

10) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo: in caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva (senza alcuna sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per le spese di vendita.

In caso di aggiudicazione definitiva a seguito di incanto, l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva (senza alcuna sospensione feriale), il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento), nonché l'eventuale saldo delle spese di trasferimento presso lo studio del notaio delegato, con assegno circolare non trasferibile intestato al notaio Giovanni Cesàro.

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'effettua-

zione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

12) - stato immobili: gli immobili, costituenti lotto unico, vengono posti 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 gli immobili si troveranno 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 da terzi, che lo conducono senza regolare contratto di locazione.

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 la costruzione fu edificata senza alcuna concessione edilizia. L'accertamento avvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano, ha permesso al CTU di individuare la domanda di sanatoria per le opere abusive prot. n° 42035 del 29 novembre 1986, con cui il dante causa dell'esecutato, chiedeva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i., il condono dell'intera consistenza ed il rilascio della Concessione in sanatoria per una superficie complessiva di mq. 137,08 (centotrentasette virgola zero otto), di cui mq. 93,16 (novantatré virgola sedici) utile abitabile e mq. 73,20 (settantatré virgola venti) di superficie non residenziale (60% sulla superficie effettiva) per servizi ed accessori. Furono calcolate le oblazioni per l'importo di £. 3.882.105 (tremilioniottocentottantaduemilacentocinque). Nella pratica vi è riscontro di n° 6 (sei) bollettini di cc. postale, il cui ammontare complessivo è pari a £. 4.522.755 (quattromilionicinquecentoventiduemilasettecentocinquantacinque). L'anno di ultimazione fu indicato nel 1983. Con istanza del giorno 1° agosto 2012 fu chiesto di effettuare un accertamento sull'istanza di sanatoria degli abusi. Gli accertamenti operati dall'Ufficio hanno accertato che la pratica non è stata ancora trattata, risultando nello stesso stato accertato nell'anno 2004. Le superfici assentite: superficie utile abitabile mq. 93,16 (novantatré virgola sedici) e superficie non residenziale mq. 73,20 (settantatré virgola venti), corrispondono rispettivamente:

- alla casa in tutta la superficie ;

- alle superfici non residenziali (mq. 73,20) di cui, la loggia d'ingresso e la balconata laterale; la loggia postica; le scale di accesso al lastrico solare; il lastrico solare; le scale di accesso al seminterrato; il seminterrato.

Non sono comprese nella superficie della casa la loggia retrostante, che solo successivamente venne trasformata in volume chiuso annesso alla casa; così come non sono comprese le superfici dei ricoveri per attrezzature e veicoli che sono nella parte posteriore del lotto. Tutti questi volumi richiamati, secondo il consulente tecnico, devono intendersi sprovvisti del titolo abilitativo alla costruzione.

Il costo di demolizione della veranda e dei comodi, sprovvisti di titolo abilitativo, compreso il ripristino dei luoghi, è stato calcolato dal CTU attraverso computo metrico e stima, sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania 2010, approvato con Deliberazione n. 1914 del 29 dicembre 2009. Il Quadro Tecnico Economico che si accompagna a detto prezzario riporta il costo complessivo dei lavori calcolato in € 6.000,00 (seimila e zero centesimi), ripartiti in € 3.831,61 (tremilaottocentotrentuno e sessantuno centesimi) per lavori a misura ed € 2.168,39 (duemilacentosessantotto e trentanove centesimi) per somme a disposizione della stazione appaltante per gli oneri di competenza (spese tecniche, oneri di discarica, I.V.A., ecc.).

Le opere realizzate in assenza di titoli abilitativi ordinari, possono essere sanate col ricorso a procedure straordinarie, in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito per cui s'interviene o procede (6 luglio 1995 e 13 maggio 1997) sono di data anteriore al termine ultimo per la sanabilità delle opere abusive art. 28 L. 24 novembre 2003, n. 326.

Ai fini della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, il consulente tecnico ha poi accertato che l'intero territorio comunale è soggetto a Piano Regolatore Generale approvato in fase esecutiva il 18 XI 1985 ai sensi del Decreto del Presidente della Regione Campania n° 15415 del 27 IX 1985; il fondo su cui ricade l'immobile è inserito in un area ricadente all'interno della zona "Agricola". L'immobile è inserito in uno più ampio aggregato di case ed immobili ad uso commerciale. E' del caso il ricorso da parte dell'Amministrazione Comunale al capo terzo della Legge 47/1985 in materia di recupero urbanistico di insediamenti abusivi, ai sensi dell'art. 29 - varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisto dal perito.

Il tutto come risulta dalla perizia depositata dal CTU Architetto Mario Abbisogno in data 11 ottobre 2012, 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 331 - 1794057 (ore 16.00/19.00);

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. Antonio Casoria o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro Tel. 331 - 1794057 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 Santa Maria a Cubito n. 34 - località Cine-strelli**, consistente in lotto di terreno con entrostante una casa isolata ed area cortilizia annessa e, precisamente:

LOTTO UNICO:

- abitazione della superficie di mq 94,37 (novantaquattro e trentasette) circa, composta da un piano fuori terra, un piano interrato di mq. 28 (ventotto) circa e dal lastrico solare della superficie di mq 157,75 (centocinquanta-sette e settantacinque) circa, edificata su un lotto di terreno della superficie di mq 900,00 (novecento virgola zero zero) circa. Nell'area retrostante del lotto insistono alcuni comodi ed una rimessa per veicoli ed attrezzature; il tutto per una superficie commerciale di mq. 234,17 (duecentotrentaquattro virgola diciassette) circa, confinante nell'insieme con:

-- strada d'accesso che si diparte dalla via Santa Maria a Cubito a nord-ovest;

-- p.lla 362 del Catasto Terreni, di proprietà aliena a nord-est;

-- p.lle 309 e 310 del Catasto Terreni, di proprietà aliena a sud-est;

-- p.lla 210 del Catasto Terreni, di proprietà aliena a sud-ovest.

L'insieme è così riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania:

- fol. 13, p.lla 170, sub. 2, VIA SANTA MARIA A CUBITO piano: T, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. euro 469,98 (**appartamento**),

- fol. 13, p.lla 170, sub. 3, VIA SANTA MARIA A CUBITO piano: 1P, (privo di reddito), (**lastrico solare**),

- fol. 13, p.lla 170, sub. 4, VIA SANTA MARIA A CUBITO piano: S1, cat. C/2, cl. 1, mq 26, R.C. euro 51,03 (**locale cantinato**).

Si precisa che il tutto insiste su una zona di terreno riportata nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al fol. 13, p.lla 170, ENTE URBANO di are 10.56 (già p.lla 214 di are 7.04, soppressa in data 1 dicembre 1992, perché unita alla p.lla 170).

Prezzo base ribassato euro 108.000,00 (centoottomila e zero centesimi).

Napoli, 18 settembre 2014

Il Notaio delegato

Giovanni Cesàro