

TRIBUNALE DI NAPOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 969/2004

Il sottoscritto dott. Michele Nastri, notaio in Ercolano (NA), con studio ivi alla Via G. Winckelmann n. 44, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegato, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., dal giudice dell' esecuzione dott. Raffaele Califano (5[^] Sezione Civile del Tribunale di Napoli) con ordinanza del 4 gennaio 2012 in sostituzione del notaio Fortunata Maria Barbarisi, e successivo provvedimento del G.E. dott.ssa Correale del 29 settembre 2016, ora G.E. dott.ssa Cannavale, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

- che il giorno 28 del mese di marzo dell'anno 2023 alle ore 16,00 con il prosieguo in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2, procederà all'esame e alla deliberazione delle offerte pervenute per la vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile sito in Portici descritto in seguito.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte in un unico lotto alle seguenti prescrizioni:

OFFERTE D'ACQUISTO - DEPOSITO

1) Le offerte di acquisto devono pervenire a pena d'inefficacia entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte dal lunedì al venerdì ore 9.30 - 12.30.

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla Via F. Solimena n. 8 (studio avv. Daniela Nappi). La busta contenente l'offerta potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà comunicare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento.

2) Le offerte di acquisto in carta da bollo dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale notarile che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà documentare le sue generalità rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere

indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente al certificato camerale.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: le generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, termine di pagamento del prezzo non superiore a 120 giorni, recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base ai sensi del novellato art. 571 comma 2 c.p.c., il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque essere superiore a 120 giorni (termine non prorogabile). La presentazione dell'offerta implica la piena ed integrale conoscenza ed accettazione delle risultanze della perizia di stima.

Nell'ipotesi di unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o

disgiuntamente.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3c.).

4) All'offerta deve essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si dovrà altresì allegare una fotocopia dell'assegno.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 16,00 con il prosieguo.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

7) Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta (art.572 comma 2).

Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base l'offerta sarà accolta se non vi è 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

8) In caso di pluralità di offerte valide gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta di acquisto.

In caso di pluralità di offerte valide al medesimo prezzo se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, valutata ed esclusa la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che per primo avrà presentato l'offerta di acquisto con le modalità sopra indicate.

In ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata

raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

VERSAMENTO DEL PREZZO

9) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo con assegni circolari N.T. intestati alla procedura esecutiva entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto ovvero con versamento diretto al creditore fondiario.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione per spese ed oneri di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato, salvo conguagli o restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Si precisa sin d'ora che solo all'esito della liquidazione dell'ufficio e quindi ad avvenuta registrazione del decreto e degli ulteriori adempimenti potrà essere restituita l'eccedenza del fondo spese.

Se l'offerente intende avvalersi della possibilità di versamento

del saldo del prezzo tramite contratto di finanziamento ex art.585 c.p.c. dovrà farne richiesta nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramenti ex art. 686 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti a leggi vigenti, oneri condominiali relativi all'anno in corso del decreto di trasferimento ed all'anno precedente, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere contestualmente al versamento del saldo prezzo, la volontà di avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 cpc, come modificato dalla legge n 8/2020.

SPESE ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese e gli oneri di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese, salvo dispensa, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie così come indicate nella relazione notarile ed anche successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto di trasferimento sarà a cura del delegato sottoposto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché agli annotamenti di cancellazione ex art. 586 c.p.c.

Restano a carico dell'aggiudicatario:

gli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed all'anno precedente; gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia

al rilascio della abitabilità e/o agibilità ed alla certificazione energetica e di conformità degli impianti alla normativa vigente; gli oneri di adeguamento ed allineamento catastale.

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa alla vendita senza incanto dovrà essere effettuata:

- pubblicazione sui siti internet www.legalmente.net - www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it di copia dell'ordinanza di delega della relazione di stima e dell'avviso di vendita;
- almeno 45 giorni del termine fissato per la vendita mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Mattino" di un estratto del presente avviso e relativo sito;
- almeno 20 giorni prima del termine fissato per la vendita delle offerte mediante distribuzione di missive.

A norma dell'art.591 bis c.p.c. tutte le attività di vendita saranno espletate in Napoli via F. Solimena n. 8, ad eccezione delle operazioni di vendita.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria. Recapiti del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Napoli tel. 081/819.81.73 - fax 081/819.52.49 - e-mail info@ivgnapoli.it

Maggiori informazioni tel. 081/578.49.50 - 081/410.98.05

Siti internet: www.legalmente.net - www.astegiudiziarie.it -
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (anche per prenotazioni
visite)

Descrizione dell'immobile

In Portici (NA), Vicolo Moretti n. 9 già Via Largo Cremano n. 39:

- appartamento al primo piano con scala esclusiva ed accesso indipendente dal Vicolo Moretti n. 9, composto da due vani, cucina, bagno e locale lavanderia, confinante con Vicolo Moretti, giardino proprietà aliena e con altro fabbricato p.lla 441. Censito nel Catasto Fabbricati: fol.2 p.lla 449 sub 10 Cat. A/2, cl.3, vani 4, Vicolo Moretti n. 9, p.1. Rendita Euro 216,91 (già sub 9 Variazione del 20 aprile 2007 n. 18495 Ampliamento - Diversa Distribuzione Spazi Interni - Variazione di Toponomastica). Il CTU per l'aggiornamento del catasto ha presentato una nuova planimetria e rettifica catastale in termini di censimento e classamento. Il tutto più ampiamente riportato nella consulenza tecnica in atti cui espressamente si rinvia.

Valore d'asta euro 18.035,16 (diciottomila trentacinque/16).

Offerta minima euro 13.526,37 (tredicimila cinquecentoventisei/37).

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 1.000,00

(mille/00).

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta che l'immobile in oggetto era già edificato alla data del 28 novembre 1928. Precisa il CTU che la planimetria catastale risulta difforme dall'attuale stato dei luoghi in particolare l'unità immobiliare è stato oggetto di ampliamento e adeguamento funzionale. Nell'originaria consistenza era composta da un unico vano con annesso rampante di scala, terrazzino a livello con wc e una piccola cucina. Attualmente sul terrazzo è stato realizzato un ulteriore vano, un disimpegno, una cucina, un bagno e un locale lavanderia (ampliamento totale pari mq. 27,27). Il locale bagno e la cucina sono stati realizzati in lamiera metallica. Non risulta presentata richiesta di autorizzazione nè istanza di condono. Precisa inoltre il CTU che le difformità sono sanabili e poichè l'immobile ricade in zona con vincoli ambientali e paesaggistici ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n.1497 e Legge 8 agosto 1985 n.431, il tutto è subordinato al parere della Soprintendenza per BB.AA.AA.

In ogni caso l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo

unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art.40, VI comma della citata Legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

Si invita ciascun creditore a presiedere alle operazioni di vendita.

Ciascun creditore nel termine di dieci giorni dalla data fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione ai sensi e per gli effetti degli articoli 588 e s.s. c.p.c.

Napoli, 30 dicembre 2022

Il Professionista delegato

notaio Michele Nastri