

PAVAG - Professionisti Associati

TRIBUNALE DI NAPOLI
V sezione Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

L'Avvocato **Anna Politelli**, delegata per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Di Lorenzo, con ordinanza del 03.03.2009, nella procedura esecutiva immobiliare n° 1617/2007 R.G.E. ad istanza di: Fineco Bank S.p.a.

AVVISA

che presso Associazione Professionale PAVAG in Napoli alla Via Ugo Ricci n° 2,

il giorno

16 Novembre 2010 alle ore 13:00

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

Nell'ipotesi in cui:

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, terzo comma c.p.c.;
- la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

AVVISA SIN D'ORA

che presso la sede sopra indicata

il giorno

25 Gennaio 2011 alle ore 13:00

si procederà alla **vendita con incanto** della medesima consistenza immobiliare alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare in Napoli e precisamente appartamento posto al piano terra del fabbricato **al Vico Rosario di Palazzo n° 25, int. 26**. È riportato al N.C.E.U. di Napoli sez. SFE, al foglio 1, particella 167, sub 119, z.c. 12, cat. A/4, classe 5, vani 4,5, R.C, € 383,47. Confina con terraneo interno 25, terraneo interno 27, cortile principale. È costituito da un piano terra e da un piano soppalcato di altezze diverse. Al piano terra vi è un soggiorno con angolo cottura, camera da letto dalla quale si accede ad un bagno privo di finestre e di sistema di areazione. Una scala a chiocciola, posta nella camera da letto, permette l'accesso al piano soppalco che si compone di un piccolo disimpegno, una stanza, un bagnetto, anch'esso privo di finestra e di sistema di areazione, e una stanza da letto. Dal piano terra, tramite una botola e successivi scalini, si accede al deposito al piano interrato. Tale piano interrato pertinente all'immobile staggito, venduto contestualmente al sub 119, è catastalmente individuato con il sub 120. Relativamente alla

PAVAG - Professionisti Associati

regolarità urbanistica ed edilizia del bene si precisa che l'immobile è inserito in zona A-Centro storico della Variante generale al P.R.G. (approvato con D.P.G.R.C. n° 323 del 11/06/2004) e, come tale disciplinato dall'art. 26 della Parte I delle Norme di attuazione della Variante al PRG di Napoli; si tratta di una unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare complessa con annessa area cortilizia pavimentata di pertinenza e, come tale, disciplinata ulteriormente dagli artt. 108 e 120 della Parte II delle Norme di attuazione della Variante al PRG di Napoli. L'immobile al pianterreno è sottoposto a vincolo archeologico ex art. 58 della variante al Piano Regolatore Dal confronto con la planimetria catastale dell'immobile con quanto rilevato in occasione dell'accesso va notata la presenza della struttura antistante all'ingresso, assente sulla planimetria catastale e, come tale, da considerarsi abusivamente costruita in data successiva a quella di variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni risalente al 9 aprile 2003. Attualmente l'immobile è occupato dagli esecutati. Sussistono oneri condominiali insoluti. L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto del notaio Filippo Improta in data 26/11/2003, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Napoli – Circostrizione di Napoli 1 il 17/12/2003 ai nn. 30748/19617. Il tutto come pervenuto agli esecutati con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'ing. Francesco Mormile con la CTU depositata il 16/10/2008, titolo e perizia cui il presente avviso di riporta e fa completo riferimento.

PREZZO BASE RIBASSATO EURO: 114.495,00

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso la sede della suddetta Associazione inderogabilmente il giorno 15 Novembre 2010, precedente alla vendita, dalle ore 16:00 alle ore 19:00.
- 2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 14,62 (quattordici virgola sessantadue) dovrà contenere:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge), recapito telefonico dell'offerente;
 - se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, del Registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
 - in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
 - in caso di offerta a mezzo procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale;
 - i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

PAVAG - Professionisti Associati

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **50 (CINQUANTA) giorni** dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge);
 - 4) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, all'ordine del professionista delegato, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace.
 - 5) All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.
 - 6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.
 - 7) La gara tra gli offerenti, in caso di presentazione di più istanze, si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. con aumenti minimi non inferiori a quanto innanzi indicato per l'eventuale vendita con incanto.
 - 8) L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento ed in particolare, il termine minore di quello massimo per il versamento del residuo prezzo, non sarà valutato per la comparazione delle offerte.
 - 9) L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO

- 1) Inderogabilmente il giorno 24 Gennaio 2011, precedente alla vendita, dalle ore 16:00 alle ore 19:00 ciascun offerente dovrà depositare in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2, presso l'associazione professionale PAVAG, istanza di partecipazione e, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, all'ordine del professionista delegato, di un importo pari al 10% del prezzo base d'asta.
- 2) La domanda di partecipazione all'asta, in carta da bollo di euro 14,62 (quattordici virgola sessantadue), dovrà essere depositata personalmente dal richiedente o da procuratore speciale, nominato con specifica procura notarile, munito di documento di identità in corso di validità. Nella istanza di partecipazione dovrà indicarsi il regime patrimoniale dell'offerente, se coniugato. Qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, all'istanza, dovrà essere allegato certificato del Registro delle imprese attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'incanto dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta.
- 3) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

PAVAG - Professionisti Associati

- 4) In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che si tratta di offerta in aumento.
 - 5) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €3.000,00.
-

Condizioni generali:

- Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente all'Istituto mutuante (art. 41 Dlgs N. 385/93), poiché trattasi di debito contratto a seguito di concessione di mutuo fondiario, nel termine di **cinquanta giorni dall'aggiudicazione**, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione. La quietanza rilasciata dal predetto Istituto e un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, in conto spese e pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere depositati immediatamente presso lo studio del professionista delegato. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell'immobile la differenza dovrà essere versata, con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, unitamente alla documentazione e alla somma di cui sopra.
- Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza, in bollo, sottoscritta.
- Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario non può chiedere che il bene venga intestato ad un'altra persona o società: per compiere questa operazione deve attendere che sia emesso il decreto di trasferimento a suo nome e poi potrà effettuare il passaggio di proprietà ad un terzo
- La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.
- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PAVAG - Professionisti Associati

- Il professionista delegato curerà la pubblicità, e farà pubblicare almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per gli incanti un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano Il Mattino e l'avviso di vendita, la relazione di stima e i fac simile delle istanze di partecipazione sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e www.pavag.it .
- A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate presso la sede dell'Associazione Professionale PAVAG ovvero presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2.
- Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.
- Il custode giudiziario è l'avvocato Anna Politelli al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 081 7148620.

Napoli, 13 Settembre 2010

Il professionista delegato

Avv. Anna Politelli