

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIBASSATO

La dott.ssa Elvira Esposito, delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott. G. Posteraro, con ordinanza del 13 maggio 2008, nella procedura esecutiva immobiliare n° 638/07 R.G.E. ad istanza di: Scognamiglio Ciro

AVVISA

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

il giorno 19 novembre 2009 alle ore 15:00

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 17 dicembre 2009 alle ore 15:00

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

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Ercolano (NA) alla Via Alessandro Rossi n. 110 (già 74), posta al piano rialzato, interno 2 del fabbricato F, scala C, all'interno del Parco San Domenico, composta da due camere da letto, un soggiorno, un piccolo ripostiglio, due bagni, una cucina e un corridoio per una superficie utile netta complessiva di mq 100, comprensiva dei due balconi. Confinante con appartamento interno 3, con vialetto condominiale e con cassa scala. Individuato nel NCEU del Comune di Ercolano (NA), foglio 18, particella 703, subalterno 81, categoria A/2, classe 6, Consistenza 5,5 rendita catastale euro 468,68.

Allo stato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Sussistono oneri condominiali insoluti.

Prezzo base asta ribassato Euro 191.250,00 (centonovantunomiladuecentocinquanta virgola zero zero). Rilanci minimi in aumento euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'architetto Annalisa Manna, depositata in cancelleria in data 31/03/2008 risulta che l'immobile pignorato è in ottime condizioni e presenta buone

rifiniture. Tutti gli ambienti hanno un'altezza di circa 3,10 mt e sono tutti di medio-grande quadratura ad esclusione dei bagni.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità staggiata, è stato realizzato con regolare licenza edilizia n. 163/68 prot. n. 15087 del 25 luglio 1968 e successiva variante n.1/70 prot. 271 del 16 gennaio 1970, mentre la licenza di abitabilità n. 9/70 prot. n. 4896 è stata rilasciata il 4 maggio 1970. Sull'immobile non sono stati realizzati abusi, ma solo una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del Notaio Filippo Impronta del 27.02.2006, Rep. 74535/7867 trascritto il 09 marzo 2006 ai numeri 8364/15077, presso l'agenzia del territorio di Napoli 2.

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'architetto Annalisa Manna, depositata in cancelleria in data 31/03/2008, titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

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 18 novembre 2009, precedente alla vendita, dalle ore 15:00 alle ore 18:00.
- 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;
 - 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 quelli innanzi indicati.
 - 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 16 dicembre 2009, precedente alla vendita, dalle ore 15:00 alle ore 18:00 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.
- 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 a:
 - Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

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), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dalla banca mutuante.
- Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla predetta Banca, il residuo prezzo dovrà essere versato al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile al suo ordine entro il termine di **cinquanta giorni** dalla aggiudicazione, (ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione), unitamente alla quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.
- L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese a suo carico pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

- 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.
- 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.
- 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
- 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 la dott.ssa Elvira Esposito alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 081 7148620.

Napoli, 23 settembre 2009

Il professionista delegato
Dott. comm. *Elvira Esposito*