

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**PREZZO RIBASSATO**

La dott. comm. Filomena Gallo, delegata alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott. A. Attanasio, con ordinanza del 12 giugno 2007, nella procedura esecutiva immobiliare n° 212/2006 R.G.E. ad istanza di: Unicredit Banca S.P.A ora Aspra Finance S.p.A.

**AVVISA**

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

***il giorno 16 settembre 2010 alle ore 17:00***

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 novembre 2010 alle ore 17:00***

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

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA**

Lotto unico - Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla via Arenaccia n° 288 e precisamente:

appartamento posto al piano secondo del fabbricato scala B, contraddistinto dal numero di interno 6/B, composto di 3,5 vani catastali. Confinante con cortile, con appartamento identificato catastalmente con il sub 108 e con proprietà aliena.

Individuato nel NCEU del Comune di Napoli alla Sez. SCA, **foglio 22, p.lla 242, sub 109**, z.c. 3, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, rendita catastale euro 216,91 (originata dalla particella 242 sub 10 del foglio SCA/22, giusta denuncia di variazione n.27379 del 9 dicembre 2002, avente ad oggetto la divisione e la diversa distribuzione degli spazi interni).

Occupato con contratto di locazione registrato, all'Ufficio delle Entrate Napoli 2, il 02/07/04 al n° 4401/3; stipulato in data 24/06/04 con durata di anni 6, inizio 24/06/06 e scadenza 23/06/2012.

**Prezzo base asta secondo ribasso euro 76.000,00** (settantaseimila virgola zero zero).

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara o incanto euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'ing. Francesco Ferrari, depositata in data 22 marzo 2007, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta che l'immobile pignorato è posto al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, più piano terreno; all'immobile si accede da un portone su via Arenaccia che da su un piccolo cortile interno da cui si dipartono due scale; da una di esse, e precisamente quella di fronte al portoncino d'ingresso, si raggiunge un cortile esterno con accesso anche dalla Via Forges Davanzati e, attraverso una successiva rampa di scale l'appartamento oggetto di esecuzione.

La planimetria dell'immobile attualmente è difforme rispetto alla planimetria catastale: si presenta con un vano e parte del balcone in meno, fisicamente e fattivamente accorpati all'appartamento adiacente, non oggetto di pignoramento e confinante con quello pignorato, individuato catastalmente alla Sez. SCA, foglio 22, p.lla 242, sub 108. I due cespiti, accatastati rispettivamente al sub 109 (quello pignorato) ed al sub 108 (quello a cui risultano accorpate parte del balcone ed il vano richiamati in CTU) derivano entrambi dall'originario appartamento identificato con la particella 242, sub 10 a seguito della denuncia di variazione n.27379 del 9.12.2002, protocollo 702451 e successiva variazione di classamento n.27379/V, protocollo 702494 in pari data.

Il C.T.U. precisa che dalla divisione dell'originario appartamento di 7,5 vani catastali identificato al sub 10 sono scaturite le due unità immobiliari: l'interno 6A identificato al sub 108 di 4,5 vani catastali e l'interno 6B, identificato al sub 109, di 3,5 vani catastali, oggetto di pignoramento, e che una camera e parte del balcone dell'appartamento interno 6B, identificato al sub 109, sono annessi al sub 108. L'aggiudicatario dovrà, quindi, sostenere ogni onere e costo derivante dalle necessarie attività di recupero formale, amministrativo ed effettivo della porzione di proprietà attualmente accorpata all'appartamento adiacente (sub 108), spese valutate in euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00) dal CTU Ing. Francesco Ferrari, per modifica impianto elettrico, riapertura di vano, costruzione di muro divisorio, demolizione del muretto sul balcone.

Sempre dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, sussistono altre difformità:

-diversa posizione della porta di accesso, ubicata nella camera ad est e non, come rappresentato in planimetria catastale, in quella ad Ovest, annessa all'adiacente appartamento sub 108;

-diversa posizione del bagno, come raffigurato in planimetria allegato H alla CTU e suo ampliamento a discapito del locale cucina.

Dalle indagini condotte presso il comune di Napoli – Ufficio Condono Edilizio, è emerso che non sono state presentate richieste di condono. In tutti i casi, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e si sviluppa su una superficie utile di mq. 44 circa con altezza libera di m. 3,70.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, non risulta rilasciato il certificato di agibilità; lo stesso è privo di impianto di ascensore mentre è provvisto di impianto citofonico.

Dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile è assoggettato al regime della zona A: insediamenti di interesse storico, l'articolo 92 delle norme di attuazione del PRG del Comune di Napoli classifica l'immobile come Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco; il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che ne comportano la inalienabilità o indivisibilità. Sul bene in questione non risultano diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è pervenuto agli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, per atto di acquisto del notaio Annamaria Fiore del 19 dicembre 2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli in data 28 dicembre 2002 ai nn. 34695/24899. Il tutto come pervenuto agli esecutati con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Ing. Francesco Ferrari con la perizia di stima depositata il 20 marzo 2007, 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, *senza alcuna indicazione o segno distintivo*, presso la sede della suddetta Associazione inderogabilmente il giorno precedente la data della 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, domicilio, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), 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 vendita, 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.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- il numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile;
  - il prezzo offerto, per ciascun lotto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a **50 (cinquanta) giorni**;
  - 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 dovrà essere allegato all'offerta 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 dell'offerta (che può essere anche persona diversa

dall'offerente), 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.
- 10) 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 massimo 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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO**

- 1) Ciascun offerente dovrà presentare in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2, presso l'associazione professionale PAVAG, inderogabilmente il giorno precedente l'incanto, dalle ore 16:00 alle ore 19:00, istanza di partecipazione, in carta da bollo di euro 14,62 (quattordici virgola sessantadue) 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) L'aggiudicatario entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante (art. 41 Dlgs N. 385/93), poiché trattasi di debito contratto a seguito di concessione di mutuo fondiario. 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.

- 3) Sono ammesse offerte di aumento di quinto nei dieci giorni dall'incanto (art.584 c.p.c.). Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa con le modalità di cui all'art.571 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerte in aumento. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato a titolo di cauzione per un importo pari al doppio di quella versata sul prezzo base d'asta dell'incanto precedente.

---

#### **Condizioni generali:**

- 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.
- Le spese necessarie alle attività di recupero della porzione di proprietà (un vano e la relativa porzione di balcone), attualmente, fisicamente e fattivamente accorpata all'appartamento adiacente individuato alla Sez. SCA, F. 22, p.lla 242, sub 108 saranno a carico dell'aggiudicatario (costo stimato dal CTU euro 7.500,00).
- 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 presente avviso verrà pubblicato mediante affissione all'albo del Tribunale di Napoli, nonché per estratto, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Mattino" o "La Repubblica"; e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), insieme all'ordinanza, e alla relazione di stima con i relativi allegati. Il professionista delegato curerà anche la pubblicità eseguita mediante la distribuzione di volantini ad uso della pubblicità commerciale, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte. In caso di vendita con incanto, tutti gli adempimenti pubblicitari, di cui sopra, saranno rinnovati almeno 45 giorni prima della data dell'incanto.
- 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 Filomena Gallo alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 081 7148620.
- Si invita ciascun creditore procedente a presiedere alle operazioni di vendita al fine di manifestare l'eventuale dissenso ai sensi dell'art. 572 terzo comma c.p.c.

Napoli, 24 maggio 2010

**Il professionista delegato**  
Dott.comm. *Filomena Gallo*