

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

La dott. comm. Filomena Gallo, delegata alla vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott. G. Posteraro, con ordinanza del 02 ottobre 2007, nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn. 381/2004 - 1189/2004 R.G.E., ad istanza della Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

AVVISA

che nel proprio studio in Napoli alla Via Ugo Ricci n° 2, presso l'Associazione Professionale PAVAG,

il giorno 20 gennaio 2011 alle ore 15:00

si procederà alla **vendita senza incanto** in un unico lotto 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 nel proprio studio in Napoli alla via Ugo Ricci n.2

il giorno 03 marzo 2011 alle ore 15:00

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Lotto unico - Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Toiano n° 25 (già via Conocchielle 7/B), e precisamente:

villetta unifamiliare su quattro livelli comprensivi del lastrico solare, composta di 9 vani (compreso il vano cucina) e 7 accessori (n.3 disimpegni, n.3 bagni ed una lavanderia), per complessivi 11,5 vani catastali ed una superficie commerciale di 240,44 mq.

Confina con viale privato, e con proprietà aliena su tre lati.

Individuata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli al **foglio 23, p.lla 592, sub 6** (già sub 2, sub 3 e sub 4), cat. A/7, classe 3, consistenza vani 11,5, rendita catastale euro 2.346,01; e al **foglio 23, p.lla 592, sub 5**, lastrico solare.

Occupata dalla debitrice esecutata.

Prezzo base asta euro 649.188,00 (seicentoquarantanovemilacentottantotto 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 Mormile, depositata in data 28.06.2007, nonché dai chiarimenti resi al professionista delegato in data 09.09.2010, risulta che il cespite in oggetto è inserito in un parco in uno ad altre cinque villette unifamiliari a schiera, individuato con il civico n.25.

La particella su cui è costruita la villetta ha forma di trapezio rettangolo ed una estensione catastale originaria di 486 mq; quando ai 486 mq si sottraggano lo spazio occupato dalla strada che corre innanzi alle villette, il muro di contenimento posteriore e la muratura di confine fra le villette, si perviene ad una quadratura di 389 mq circa, così ripartiti: una zona anteriore di 194 mq nella quale è presente una rampa discendente e l'area, gradinata e a giardino, di accesso al piano terra. Una zona centrale costituente l'abitazione che ha una estensione di 108 mq; un giardino posteriore di 87 mq.

Il locale cantinato, di altezza 3 metri, come gli altri livelli coperti, e di dimensioni interne 8,30 x 11,40 mq, si raggiunge tramite una rampa discendente in quanto è posto al di sotto del livello stradale ed è caratterizzato da una scala, posta a destra, che consente di raggiungere il piano terra.

Il piano terra è composto da un passetto di 2,60 mq, su cui terminano le scale di collegamento al piano cantinato, sul quale si aprono, successivamente ed in senso antiorario, le porte di un wc, di una lavanderia, della cucina che, a sua volta, ha accesso dal soggiorno collegato anche al passetto tramite un varco. Questo livello è caratterizzato, ad Ovest (ossia nella parte posteriore), da un balcone coperto, di 10,79 mq, che affaccia sul giardinetto e da un patio parzialmente coperto da un tetto ad Est, ossia nella parte anteriore, per una estensione di 20,76 mq, con una zona successiva scoperta di 14,08 mq.

Il primo piano costituisce la zona notte ed è collegato al piano terra da scale che terminano su un disimpegno su cui si aprono, in senso antiorario, le porte di un bagno, di un passetto che dà ad un altro bagno e ad una camera da letto e di altre due camere da letto : una di 21,44 mq e l'altra di 11,76 mq. Anche questo livello è caratterizzato da un balcone ad Ovest, ossia nella parte posteriore, di 10,79 mq e da un terrazzo parzialmente coperto dalla struttura del lastrico solare ad Est, ossia nella parte anteriore, per 12,30 mq seguita da una zona di terrazzo scoperta di 16,40 mq.

Il lastrico solare è raggiungibile tramite una botola ed ha una estensione di 94,62 mq. L'immobile in questione ricade in zona B/4 (residenziale saturo recente), priva di vincoli; costruito in virtù della Concessione edilizia nr. 52 del 23 luglio 1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli. E' stato oggetto, però, da parte dei precedenti proprietari, di domanda di concessione in sanatoria in data 30/09/1986 al Comune di Pozzuoli ex L. 47/85 per difformità di volumi e destinazione, presentata con prot. N. 52773 e progressivo 0447784306, con pagamento dell'intera oblazione per tali abusi; la concessione stessa, al novembre 1989, non era ancora stata rilasciata.

Il CTU, nella relazione tecnica, dichiara che da indagini effettuate all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli è risultato che :

- 1) la pratica n° 2793/85 presentata ex legge 47/85 è stata oggetto di diniego nel 1996;
- 2) allo stato risulta non ancora definita una nuova pratica di condono la n° 3820, prot. n° 20888 dell' 11/04/95 presentata a nome dell'esecutata sullo stesso immobile ex art. 39 legge 23/12/94 n° 724 (G.U. n° 304 Suppl. Ord. del 30/12/94).

La planimetria attuale dell'immobile staggito risulta differente dalla relativa planimetria catastale, in particolare per il piano cantinato e il piano terra. La pianta del piano cantinato risulta errata per la mancanza del deposito affiancato alla rampa; per la posizione della scala posta sulla sinistra nella planimetria catastale mentre invece, nella realtà, è sulla destra, in posizione praticamente speculare rispetto a quella disegnata; per l'inesistenza della scala a chiocciola sostituita da una botola che dal primo piano porta al lastrico solare ma, soprattutto, per la modifica dell'ingresso al piano cantinato stesso che, caratterizzato da un'unica grande porta accatastata nel 1986, è, all'atto del sopralluogo, caratterizzato da una porta di dimensioni normali affiancata da una finestra con grata in ferro; quest'ultima trasformazione è, insieme ad altro, oggetto di una istanza di condono ex art. 39 legge n° 724/94 non ancora definita.

La pianta del piano terra risulta praticamente coincidente con quella accatastata, fatta salva la presenza di una porta che dal disimpegno dà in cucina che risulta assente sulla planimetria catastale, mentre su quest'ultima è presente una porta che dal disimpegno dà accesso al salotto, porta che in realtà non c'è.

Il cespite staggito è pervenuto all'esecutata, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del Notaio Carlo Criscuolo in data 2 novembre 1989 repertorio n.25628 raccolta n.7936, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 30 novembre 1989 ai numeri 35085/26297. Il tutto come pervenuto all'esecutata con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'ing. Francesco Mormile, con la perizia di stima

depositata in data 28.06.2007, nonché dai chiarimenti resi al professionista delegato in data 09.09.2010, ai quali 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 lo studio del sottoscritto professionista delegato in Napoli alla via Ugo Ricci 2 (sede PAVAG), **inderogabilmente il giorno precedente la data della vendita, dalle ore 16:00 alle ore 18:30.**
- 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 (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento) direttamente all'Istituto mutuante (o al cessionario del credito), 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. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell'immobile, la differenza dovrà essere versata nei successivi dieci giorni al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile, unitamente alla quietanza emessa dalla banca mutuante

e un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, in conto spese e pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO

- 1) Ciascun offerente dovrà presentare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Napoli alla via Ugo Ricci 2 (sede PAVAG), **inderogabilmente il giorno precedente l'incanto, dalle ore 16:00 alle ore 18:30**, 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, (che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento), 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. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell'immobile, la differenza dovrà essere versata nei successivi dieci giorni al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile, unitamente alla quietanza emessa dalla banca mutuante e un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, in conto spese e pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.
- 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.
- Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

PAVAG Professionisti Associati

- 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 della presentazione delle offerte sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Mattino"; e sul sito internet 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.
- A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Ugo Ricci n°2 (sede dell'Associazione Professionale PAVAG).
- 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.

PAVAG Professionisti Associati

- Si invita ciascun creditore precedente a presiedere alle operazioni di vendita al fine di manifestare l'eventuale dissenso ai sensi dell'art. 572 terzo comma c.p.c.

Napoli, 8 novembre 2010

Il professionista delegato
Dott. comm. *Filomena Gallo*