

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. Luigi Abete, con ordinanza del 19 luglio 2010, nella procedura esecutiva immobiliare n.945/2003 R.G.E. ad istanza di: International Credit Recovery (5) S.r.l.

AVVISA

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

il giorno 13 gennaio 2011 alle ore 14:00

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 sempre nel proprio studio in Napoli alla via Ugo Ricci n.2

il giorno 23 marzo 2011 alle ore 14:00

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Lotto unico - Quota ideale di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via San Rocco n° 142, e precisamente:

locale commerciale (negozi) sito su due livelli, piano terra e piano interrato, di mq 97,14.

Confina con via San Rocco a sud, con viale condominiale ad ovest ed a nord, e con unità immobiliare via San Rocco n. 140 ad est.

Individuato nel NCEU del Comune di Marano al **foglio 6, p.lla 521, sub 314** (già sub 244 e sub 248), cat. C/1, piano T-1, classe 4, consistenza 108 mq, rendita catastale euro 1762,56.

Libero da persone, ma ingombro di masserizie e materiali di risulta a causa di lavori di manutenzione al momento fermi.

Prezzo base asta euro 169.995,00 (centosessantanoveimilanovecentonovantacinque virgola zero zero).

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara o incanto euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Lucia Sichenz, depositata in data 21 luglio 2009, risulta che il cespite in oggetto fa parte di un parco residenziale "Parco Annabella" sito in via San Rocco n.144, ubicato in località Corree, zona semicentrale del Comune di Marano dove sorgono molti parchi residenziali. E' un negozio che si sviluppa su due livelli: piano terra e piano interrato, livelli sono tra loro collegati tramite una scala a chiocciola.

Al piano interrato si accede anche dall'interno del parco; tale locale è composto da un ambiente unico di mq 45,90 e un bagno di mq 2,53. Nel solaio, a sinistra dell'entrata, è stato realizzato un taglio per consentire il passaggio al locale soprastante che avviene tramite una scala a chiocciola di tipo industriale (per questi lavori non è stata presentata nessuna dichiarazione all'Ufficio comunale competente).

Al piano terreno, invece, si accede direttamente dalla strada, via San Rocco; il locale è un ambiente unico di mq 46,71 con un bagno di mq 2,00.

L'edificio che comprende i cespiti pignorati ricade in zona B (Zona omogenea dei piani di zona vigenti), ed è stato costruito con progetto di variante alla Concessione edilizia nr. 1987 del 23 aprile 1979 rilasciata il 28.10.83 dal Comune di Marano di Napoli.

Si fa presente che sussistono oneri condominiali insoluti, e che lavori di manutenzione, che hanno interessato il locale dopo il deposito della perizia di stima, hanno modificato radicalmente lo stato dei luoghi che, quindi, oggi, risulta essere differente da quello descritto dal rilievo fotografico a cura del CTU arch. Sichenz.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano vincoli di nessuna natura. Esso è pervenuto all'esecutato, in regime di comunione di beni con il coniuge, per atto di assegnazione del Notaio Benedetto Paladini dell'11 novembre 1987, trascritto a Napoli il 24 novembre 1987 ai numeri 29982/22637. Il tutto come pervenuto all'esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Lucia Sichenz, con la perizia di stima depositata in data 21 luglio 2009, alla quale 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 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 (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 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, (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.
- 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"; almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte sarà pubblicato 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. In caso di vendita con incanto, tutti gli adempimenti pubblicitari, di cui sopra, saranno rinnovati almeno 50 giorni prima 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, 12 ottobre 2010

Il professionista delegato
Dott. comm. *Filomena Gallo*