

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 10 marzo 2009, nella procedura esecutiva immobiliare n.191/2004 R.G.E. ad istanza di: Unicredit Banca S.p.A./Aspra Finance S.p.A.

AVVISA

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

il giorno 24 settembre 2009 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 presso la sede sopra indicata

il giorno 22 ottobre 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 nel Comune di Melito di Napoli alla via Campania n° 46 (già via Traversa Lettieri n. 7), "Parco Gina" e precisamente: appartamento per civile abitazione accatastato in categoria "A10" (ufficio), posto al piano quinto della scala B, contraddistinto dal numero di interno 75, composto da tre vani, cucina, due bagni, piccolo locale lavanderia e terrazzo a livello che circonda l'unità immobiliare su tre lati, per una superficie complessiva di circa mq 207 come risultante da rilievo effettuato dal CTU e riportato nei grafici allegati. Detenuto da terzi con contratto di locazione registrato in data 19/01/2009 al n. 243/3, con durata di 1 anno, non prorogabile, dal 11 gennaio 2009 al 10 gennaio 2010, e con risoluzione automatica e anticipata in caso di aggiudicazione dell'immobile; sussistono oneri condominiali insoluti.

Confina con ballatoio della scala B, con unità interno 76 e sui restanti tre lati con aree condominiali. Individuato nel NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella

460, subalterno 168, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 1.107,80.

Prezzo base asta euro 178.500,00 (centosettantottomilacinquecento virgola zero zero).

Rilanci minimi in aumento euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Dalle perizie estimative, redatte dall'Arch. Carlo Niglio depositate rispettivamente in data 12 gennaio 2006 e in data 13 marzo 2008, nonché dai chiarimenti resi in data 10 ottobre 2008 risulta che il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare staggita è parte di un ampio complesso immobiliare, denominato "Parco Gina", recintato, costituito da due corpi di fabbrica contigui di sei piani fuori terra (piano terra- 1°-2°-3°-4° e 5°sottotetto), oltre il piano seminterrato, asserviti da n.4 vani scala, ognuna dotata di impianto di ascensore.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n.11/72, rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 03/07/1972 per la realizzazione di un opificio industriale; e con concessione edilizia n.5/1994 del 17/05/1994 (prot. 2147) rilasciata dallo stesso Comune per trasformare il detto opificio in complesso adibito ad attività commerciale, depositi e uffici. Tale ultima concessione prevedeva non solo una destinazione non residenziale delle costruzioni ma anche un fabbricato di soli tre livelli oltre il piano terra. Quindi, l'immobile oggetto della procedura, situato all'ultimo piano dell'edificio, è stato realizzato in difformità alle concessioni edilizie. Gli abusi commessi sono di due tipi: a) difformità di realizzazione per ampliamento volumetrico rispetto alle concessioni rilasciate; b) cambio di destinazione di uso.

Non esistono pratiche di condono relative alla sopraelevazione effettuata, né, in particolare, all'immobile oggetto di stima, né intestate agli esecutati; esiste una pratica di sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso del 21/10/1994 prot. 13738 riguardante lo stesso fabbricato, ma solo per i primi tre piani. Tuttavia gli abusi sono da considerarsi sanabili. In particolare l'immobile in oggetto può essere sanato ai sensi della Legge 47/85 e recuperato ai sensi della Legge Regionale 15 del 28/11/2000. Si precisa che l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli ha emesso una ordinanza di demolizione, n.4 del 29/05/2000, per le opere abusive realizzate, contro la quale è stato presentato ricorso al TAR Campania, ricorso respinto con sentenza n.2507/2006 perchè infondato. Chiaramente per l'immobile in oggetto, realizzato in un corpo di fabbrica abusivo e non incluso in alcuna sanatoria edilizia, non esistono certificati di agibilità e/o abitabilità. Dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile è assoggettato al regime della zona D1: zona industriale esistente e di ampliamento.

L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del Notaio Giancarlo Iaccarino del 05 ottobre 2001 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09 ottobre 2001 ai numeri 36310/26989. Il tutto come pervenuto agli esecutati con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Carlo Niglio con le relazioni tecniche depositate rispettivamente in data 20 marzo 2007 e in data 13 marzo 2008, nonché nei chiarimenti resi in data 10 ottobre 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 23 settembre 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;

PAVAG Professionisti Associati

- 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 21 ottobre 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 3.000,00 (tremila 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. 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.

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 professionista delegato curerà la pubblicità, e farà pubblicare almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano Il Mattino, e l'ordinanza, la relazione di stima con i relativi allegati e l'avviso di vendita, 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 Filomena Gallo alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 081 7148620.

Napoli, 03 giugno 2009

Il professionista delegato

Dott.com. *Filomena Gallo*