

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 17 giugno 2008, nella procedura esecutiva immobiliare n. 602/2007 R.G.E. ad istanza di: Condominio Via Verdi 29/31/33 San Giorgio a Cremano (NA)

AVVISA

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

il giorno 02 luglio 2009 alle ore 16:00

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 17 settembre 2009 alle ore 16:00

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Quota indivisa pari a 2/9 (due noni) dell'intero dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Verdi n° 33, ex II traversa a destra di Via Manzoni n.29 e precisamente:

appartamento posto al piano quarto, contraddistinto dal numero di interno 15, composto di doppio ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, due bagni, quattro camere da letto, un ripostiglio e tre balconi, per una superficie complessiva pari a mq 183,85.

Confina a nord con viale privato, a sud con via Verdi, e a ovest con la cassa scale.

Individuato nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 2, p.lla 592, sub 58, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita catastale euro 794,05.

Occupato dai comproprietari dell'esecutato.

Prezzo base asta della quota di 2/9 (due noni) Euro 166.300,00
(centosessantaseimilatrecento virgola zero zero).

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

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Ornella Mancuso, depositata in data 14 gennaio 2008, nonché dai chiarimenti resi al professionista delegato in data 06 novembre 2008, risulta che l'immobile pignorato è posto al piano quarto di un fabbricato costituito da sei piani più il piano rialzato; provvisto di ascensore.

L'edificio di cui l'immobile in parola è parte integrante, è stato edificato con regolare licenza edilizia n. 174 del 31/08/1968 protocollo n. 10731/294, rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano (Napoli).

Lo stato planimetrico attuale dell'unità pignorata non risulta conforme a quello della planimetria catastale: l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ne ha modificato la distribuzione interna senza, però, alterare la volumetria e la fisionomia del fabbricato.

L'immobile oggetto di pignoramento è ancora in ditta alla madre dell'esecutato, deceduta; in caso di aggiudicazione si dovrà procedere, quindi, a voltura catastale cartacea. Esso è pervenuto all'esecutato per successione ex lege giusta denuncia di successione del 25 maggio 1999 n.3914, volume 4121; per la stessa è intervenuta accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli in data 24/02/2009 ai nn.10058/6586. Attualmente l'immobile è proprietà comune e indivisa tra il debitore per una quota ideale pari a 2/9, i suoi due fratelli, per la stessa quota e il genitore per una quota pari a 1/3 (un terzo). Il tutto come pervenuto all'esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Ornella Mancuso con la perizia di stima depositata il 14 gennaio 2008, nonché nei chiarimenti resi al professionista delegato, con relazione integrativa del 06 novembre 2008, 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 presso la sede della suddetta Associazione inderogabilmente il giorno 01 luglio 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 60 (sessanta) 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 settembre 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 entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero nel termine

minore indicato nell'istanza di partecipazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato.

- 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 o La Repubblica e l'avviso di vendita, l'ordinanza, la relazione di stima con i relativi allegati 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, 14 aprile 2009

Il professionista delegato

Dott. comm. *Filomena Gallo*