

Avv. FIORELLA CANNAVALE di LAURO

REVISORE CONTABILE

Via Ponte di Tappia 47 – 80133 NAPOLI

Tel. e Fax 0815517175 – e-mail: fiorellacannavale@virgilio.it

Pec: fiorellacannavaledilauro@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI - 14 SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 526/15

Il sottoscritto avv. Fiorella Cannavale di Lauro (C.F. CNN FLL 60E53 F839M), con studio in Napoli alla via Ponte di Tappia n. 47, e-mail: fiorellacannavale@virgilio.it, pec: fiorellacannavaledilauro@avvocatinapoli.legalmail.it, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli dott. V. Colandrea in data 13/04/21 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nonché il decreto in data 11 luglio 2024 e visti gli artt. 569, 571, 572, 573, 574 c.p.c. e anche le leggi n. 132/15 di conversione del D.L. n. 83/15 e n. 119/16 di conversione del D.L. n.59/16,

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2024 ore 10,00** presso il Tribunale di Napoli-Centro Direzionale Torre B, piano 20, aula 25, si procederà alla **vendita senza incanto** della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto; saranno aperte le buste ed esaminate le offerte presentate e si svolgerà la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo le condizioni di seguito indicate

DATI DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO 1: negozio occupato sine titulo in **Napoli alla via San Nicandro 7/B**, p. T, v. 2 con bagno, di mq. 34, confinante a SE con via S.Nicandro, a NE con sub 54 civ. 7/C, a NO con sub 16 e a SO con altra ditta, riportato nel NCEU del Comune di Napoli, Sez. STE, al f. 6, p.lla 91, sub 48, cat. C/1, cl. 14, z.c. 7, Sup.cat. mq.45, R.C. € 1973,69 (già sub 10 derivante da una variazione per cambio di destinazione d'uso da A/5 (abitazione) a C/1 (negozio) in atti dal 24/04/2003).

Prezzo base: Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta,zerozero)

Offerta minima: Euro 25.312,50 (venticinquemilatrecentododici, cinquanta)

Offerta minima in caso di rilancio: Euro 1.500,00 (millecinquecento,zerozero).

L'immobile predetto viene posto in vendita ai sensi dell'art. 40 L. 28/2/85 n. 47 e succ. integrazioni e variazioni, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive;

il tutto come meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti dell'ing. Patrizia Lemmo che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

Al fine di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso da abitazione A/5 a negozio C/1 e gli interventi di manutenzione effettuati, l'aggiudicatario dovrà presentare presso i competenti Uffici del Comune di Napoli un accertamento di conformità, pagando sanzione ed eventuali diritti in uno alle competenze di un tecnico abilitato; l'esito della sanatoria è subordinato al parere della Sovrintendenza. L'esperto nella valutazione del bene ha tenuto conto di tutti i costi necessari per le summenzionate regolarizzazioni.

CONDIZIONI DI VENDITA

* La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali differenze di misura, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, 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, ecc. per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

* Per partecipare alla **vendita senza incanto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., gli interessati dovranno depositare, anche a mezzo di persona diversa, domanda in bollo (da € 16,00) presso lo studio del professionista delegato, a pena di inammissibilità, entro il giorno 11 novembre 2024 dalle ore 15,30 alle ore 18,30, in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di questa busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene fatta l'offerta.

La domanda dovrà contenere:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da chi ha sottoscritto l'offerta), che dovrà presentarsi il giorno fissato per la

vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato del registro delle imprese aggiornato da cui risultino i suoi poteri rappresentativi ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di chi agisce quale legale rappresentante;

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo che si intende offrire, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso, a pena d'inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di pagamento del saldo-prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo eventuale previsione di rateizzazione;
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali per la prima casa;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- La data della vendita e la procedura cui si riferisce;
- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli.

Nella busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti:

1. fotocopia del documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale;

2. assegno circolare non trasferibile all'ordine della "proc. imm. n. 526/15 – Prof. Del. avv. F. Cannavale di Lauro" per un importo pari al 50% (cinquanta%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo.

* L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

* Se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra stabilito, la stessa è senz'altro accolta.

* Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso fino al detto limite di un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

* Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex

art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

* Se invece non vi sono domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), il delegato si riserva di fissare nuova vendita senza incanto e, quindi, nuovo termine entro cui possono essere proposte offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà (Legge n. 119/16).

* Se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio ex art. 590 c.p.c. II co..

* Se vi sono più offerte valide ex art. 573 c.p.c., il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sulla base di partenza dell'offerta più alta (individuata tenendo conto anche dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) immediatamente dopo l'apertura delle buste, mediante rilanci verbali di € 1.500,00 (millecinquecento,00), con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto ed il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

* Se però sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

* Se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procede all'aggiudicazione in favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

* In caso di offerte dopo l'eventuale incanto (ex art. 584 c.p.c.) la relativa busta dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento.

* L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

* In ogni caso, il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione (o in quello rateizzato eventualmente concesso quando ricorrano giustificati motivi, comunque non superiore a dodici mesi, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) su libretto vincolato all'ordine della "Proc.espr.imm. n. 526/15 REs. – Prof.Del. avv. F. Cannavale di Lauro" acceso presso Intesa Sanpaolo s.p.a. – Filiale n. 66184, di cui il delegato comunicherà gli estremi.

* Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare al professionista delegato alla vendita una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione destinata a coprire le spese di vendita a suo carico (oneri e spese di trasferimento del bene, di cancellazione delle formalità), con conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate.

* Se il prezzo ex artt. 574 e 587 c.p.c. non è depositato nel termine stabilito, il giudice pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e quindi la revoca dell'aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita a titolo di multa e considerata parte integrante dell'attivo della procedura ex art. 509 c.p.c., salva ed impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica altresì nel caso di eventuale concessione di rateizzazione in cui l'aggiudicatario non versi anche una sola rata nei dieci giorni dalla scadenza del termine ed in questo caso il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il delegato poi procederà secondo le nuove disposizioni del G.E..

* L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione delle formalità saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. La liberazione dell'immobile laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito da parte di questi della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* Il presente avviso, unitamente all'ordinanza ed alla perizia di stima con relativi allegati, verrà pubblicato mediante inserimento sul "Portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 c.p.c. e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net. Inoltre, tramite il sistema Rete Aste Real Estate fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa, verrà pubblicato un avviso sintetico sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it.

* Gli interessati a visionare l'immobile devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite pubbliche e prendendo contatti con il custode giudiziario avv. Fiorella Cannavale di Lauro - tel. 081/5517175.

* Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso la Cancelleria della 14° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli e/o presso lo studio del professionista delegato avv. Fiorella Cannavale di Lauro in Napoli alla via Ponte di Tappia 47.

Napoli, li 30/08/24

Il Professionista Delegato
avv. Fiorella Cannavale di Lauro