

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Procedura Esecutiva immobiliare avente n. R.G.E. 866/2012
V Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono

Il sottoscritto dott. Davide Grasselli, con studio in Napoli alla via Michelangelo da Caravaggio n. 45, quale professionista delegato per le operazioni di vendita;
vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E.;
visti gli artt. 105 e 108 l.fall;
visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

A V V I S A

che davanti al sottoscritto professionista delegato, c/o il proprio studio in Napoli alla via Michelangelo da Caravaggio n. 45, il **giorno 3 dicembre 2024 alle ore 16:00**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: quota intera 1/1 della piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune Napoli, appartamento ricompreso in un fabbricato sito in Napoli alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) al piano terra, interno 2. L'immobile pignorato consiste in un appartamento adibito ad uso residenziale, lo stesso prende accesso dalla seconda porta a sinistra entrando nell'androne al piano rialzato, interno 2; esso si compone di ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, oltre a tre terrazzini, di cui uno a servizio del soggiorno sul prospetto sud, un altro nella camera da letto sul prospetto est e l'altro, più ampio, in cucina ubicato sul prospetto sud.

DATI CATASTALI

L'immobile è individuato al N.C.E.U. alla sezione urbana CHI, foglio 1, particella 163, subalterno 3, z.c. 10, cat. A/2, classe 2, cons.za vani 6.

CONFINI

L'appartamento, confina a sud con viale interno di proprietà Raffaele Esposito, a ovest con appartamento interno 2, di proprietà Raffaele Esposito e corpo scale, a nord ed a est viale interno di proprietà Raffaele Esposito.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA EDILIZIA)

Il fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) di cui fa parte l'immobile oggetto di accertamento, ubicato al piano terra, interno 2, è stato costruito in data antecedente al 31.12.1993, in totale assenza di autorizzazione edilizia. Per questo motivo è stata presentata alla Comune di Napoli domanda di

concessione in sanatoria, in data 1.3.1995, ai sensi della Legge n° 724 del 31.12.1994, ed assunta al protocollo n° 4539. In data 26 settembre 2007, (assunto al protocollo n° PG/2007/0103854), ai sensi della Legge 42/2004, è stato richiesto al Comune di Napoli, presso il Dipartimento Assetto del Territorio, il parere sul vincolo ambientale, non ancora rilasciato. Da un controllo effettuato presso l'Ufficio del condono edilizio, risulta, che l'istruttoria individuata con il codice n° 271860, non è stata completata perché, come tutte le pratiche che interessano immobili vincolati, dovrà essere sottoposta al parere della Soprintendenza. Il certificato di agibilità non è stato rilasciato, perché mai richiesto. Dal confronto con la planimetria catastale del primo impianto (1992) con lo stato attuale, non risulta che siano stati effettuati ulteriori lavori, comportanti la necessità di altra domanda di sanatoria per opere abusive.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

L'immobile oggetto di accertamento, sito nel Comune di Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) al piano terra, interno 2, riportato al N.C.E.U. alla sezione urbana CHI, foglio 1, particella 163, subalterno 3, z.c. 10A, cat. A/2, classe 2, cons.za vani 6, anche se con diverso nome del luogo e del civico, corrisponde a quelli indicato alla sezione B - Immobili della nota di trascrizione n° 9 /del 18.6.2012 di cui al Registro generale n° 16077 e Registro particolare n° 12043. Infatti, i dati indicati nella nota di trascrizione, identificano l'immobile nel seguente modo: Comune: Napoli; Catasto: Fabbricati sezione urbana: CHI. Foglio 1, particella 163, subalterno 3, Natura: Abitazione di tipo civile A2; consistenza: vani 6; indirizzo: Contrada Astroni (ora via Augusto Righi), civico: n° 3, (ora civico 10) interno 2, piano T. I dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

PREZZO BASE D'ASTA € 76.000,00

Sul punto si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato. Si precisa, altresì, che se il prezzo offerto è inferiore a quello base, ovvero se vi sono domande di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato potrà valutare se dar luogo alla vendita o meno.

Il bene afferente la presente vendita risulta più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, precisando ulteriormente che gli oneri e le spese per la regolarizzazione urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene. L'interessato all'acquisto, potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto: gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, a pena di inefficacia, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.30 alle ore 17:00 sino al giorno 02/12/2024 (giorno precedente la vendita). Sulla busta dovrà essere annotato unicamente il nome del professionista delegato, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, previa identificazione (allegando copia del documento di riconoscimento), nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

2) l'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è irrevocabile, salvo che:

2.a. il professionista delegato disponga l'incanto;

2.b. siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

3) l'offerta dovrà essere presentata a mezzo di domanda sottoscritta in carta legale (cioè con marca da bollo in corso di validità) e deve contenere le generalità dell'offerente:

3.a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile, specificazione del regime patrimoniale dei coniugi:

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale, la Partita Iva, i dati completi del legale rappresentante con allegazione delle autorizzazioni necessarie ed il certificato camerale, in corso di validità;

- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare (depositando la relativa procura con data anteriore alla gara) il soggetto per il quale ha presentato l'offerta;

3.b. i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3.c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

3.d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, dell'avviso di vendita, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

3.e. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 120 giorni;

3.f. l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;

4) all'offerta dovrà essere allegato:

4.a. una fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, che l'offerente dovrà portare con se, in originale, alla predetta asta di vendita;

4.b. uno o più assegni circolari non trasferibili, all'ordine della procedura, per un complessivo importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

AVVERTENZE

La vendita avviene ai sensi dell'art. 504 c.p.c.. L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara di cui ai seguenti punti. In caso di più offerte valide, si procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta: il rilancio minimo è stabilito in € 2.000,00. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, nelle modalità di cui all'art. 581 c.p.c.. L'offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Sull'offerta il professionista delegato alla vendita sente le parti e i creditori. Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è unica ed è superiore al valore dell'immobile, determinata a norma dell'art. 568 c.p.c., aumentato di 1/5, la stessa è, senz'altro, accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore, il professionista delegato non potrà far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore precedente, ovvero se egli ritiene che vi sia seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detraendo dall'importo di aggiudicazione la sola cauzione), nonché una somma pari al pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, nel termine improrogabile di 120 giorni, a mezzo A.C. intestato al professionista delegato. Nello stesso termine dovrà versare a mezzo A.C. intestato al professionista delegato, gli oneri fiscali e le spese di vendita, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione;

2) gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/93 N° 385, saranno versati direttamente a quest'ultimo, nel termine previsto dal suddetto D. Lgs., nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, col deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale differenza sarà versata con le modalità di cui al precedente n. 1), nei 10 giorni successivi al pagamento effettuato alla

banca mutuante. Al professionista delegato sarà consegnata la quietanza emessa dalla Banca mutuante;

3) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

4) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.;

5) la vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

6) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato (se non dispensato espressamente dall'aggiudicatario), a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile nei confronti del debitore e/o dell'occupante senza titolo;

7) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

8) la proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

9) per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso viene data pubblicità, tramite affissione nell'**Albo del Tribunale di Napoli**, pubblicazione di un estratto sul quotidiano di informazione "Il Mattino" di Napoli (edizione domenicale) e pubblicazione del medesimo sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato (giorni pari dalle 15,30 alle 18,30 - tel. 081 7670078) e nella Cancelleria del Tribunale di Napoli.

E' possibile, altresì, reperire le informazioni necessarie consultando il sito internet del custode e professionista delegato alla vendita: www.studiograsselli.com.

Il Professionista Delegato alla Vendita
dott. Davide Grasselli

RELATA DI NOTIFICA

Il presente avviso viene notificato, a cura del professionista delegato alla vendita, al creditore procedente:

ITALFONDIARIO SPA c/o avv. Francesca Strazzera a mezzo pec
(francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it)

ed alla esecutata:

Carmela Esposito c/o avv. Lorenzo Palmero, a mezzo pec
(lorenzo.palmero@milano.pecavvocati.it)