

AVV. MARIA ANGELA ZACCAGNINO
Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 - 80121 Napoli
Tel. 081422477/3387065811
e-mail: avv.mzaccagnino@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ELISA ASPRONE
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso lo studio legale Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata - in sostituzione di precedente professionista -, per le operazioni di vendita ex artt. 569, 591 *bis*, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 201/2013 R.G.E.**, ad istanza di:

SIENA NPL 2018 S.R.L.
(già M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.)

Vista l'ordinanza pronunciata fuori udienza dal G.E. Dott.ssa Elisa Asprone in data 26 agosto 2019, depositata in Cancelleria in pari data e comunicata in a mezzo p.e.c. dalla competente Cancelleria in data 27 agosto 2019, con la quale è stata disposta la vendita ed è stato effettuato l'adeguamento alle disposizioni normative di cui alla L. n. 132/2015 e D.L. n. 59/2016;

Visto il provvedimento di nomina di nuovo professionista delegato emesso in data 16 novembre 2021 e notificato a mezzo p.e.c. da parte della competente Cancelleria in data 17 novembre 2021 e successivi provvedimenti;

Visto il provvedimento pronunciato fuori udienza dal G.E. facente funzioni Dott. Mario Ciccarelli in data 31 luglio 2024, comunicato in pari data, con il quale il Giudice ha autorizzato la fissazione di una nuova vendita senza incanto a prezzo base invariato rispetto all'ultima vendita effettuata;

Visti gli artt. 569 comma 3°, 581 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie,

il giorno 18 Dicembre 2024 alle ore 11.00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

dell'**immobile pignorato** in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità:**

DATI GENERALI

1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 1 (uno) lotto** (lotto n. 18);

2) - prezzo: il **prezzo base** per l'**unico lotto**, il **lotto n. 18** è di **euro 450.141,00** (quattrocentocinquantamilaquarantuno e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 337.606,00** (trecentotrentasettemilaseicentosei e zero centesimi).

Si precisa che l'offerta minima presentabile per il lotto n. 18 è stata approssimata per eccesso (euro 337.606,00 da euro 337.605,75);

3) - data e luogo della vendita senza incanto: la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 18 dicembre 2024 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napo-

li - Palazzo di Giustizia, Torre B, Piano 20, Aula n. 25 dedicata alle vendite giudiziarie;

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

4) - pubblicità: tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c.. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su un quotidiano a diffusione locale (a scelta tra "*Il Mattino*" o "*La Repubblica*", edizioni di Napoli), nonché sul sito internet "*www.astegiudiziarie.it*", prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "*www.tribunalenapoli.it*"; il delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

OFFERTE: CONTENUTO - MODALITA' DI PRESENTAZIONE - DELIBAZIONE

5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "*Trib. Napoli Proc. Esec. n.201/2013 RGE delegato avv. M.A. Zaccagnino*", dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per ciascun lotto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta. **L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) e dovrà essere depositata entro le ore 13.00 del giorno 17 dicembre 2024 presso studio legale Cesàro in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19.** Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Trib. Napoli Proc. Esec. n.201/2013 RGE delegato avv. M.A. Zaccagnino*" e pari almeno al 20% (venti per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

6) - contenuto delle offerte: l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corri-

spondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

7) - apertura buste e deliberazione offerte: le buste saranno aperte il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 11.00 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti, che dovranno presenziare alla vendita, a mente del disposto di cui all'art. 572 c.p.c..

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta,

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono 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 da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si tiene conto 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). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il **rilancio in aumento minimo** per il lotto n. 18 è pari ad **euro 7.000,00** (settemila e zero centesimi);

c) - ASSEGNAZIONE:

Se 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 nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

8) - eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto: l'incanto sarà fissato nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

SALDO PREZZO, CREDITO FONDIARIO - SPESE DI TRASFERIMENTO

9) - termine e modalità di versamento del saldo-prezzo (credito fondiario): ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Giuseppe Lallo del 9 febbraio 2005, repertorio n. 61236, registrato alla Agenzia delle Entrate di Nola in data 11 febbraio 2005 al n. 155/1T, di euro 7.000.000,00 (settemilioni), a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a favore della MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze in data 12 febbraio 2005 ai nn.4470/1746, per un importo complessivo di euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni), dovrà versare direttamente a Siena NPL 2018 S.P.A. (già M.P.S. Banca per l'Impresa S.p.A.), entro il termine di giorni 120 (centoventi) dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, comprensiva del capitale, accessori e spese e comunque l'intero importo di sua spettanza in caso di incapienza e dovrà consegnare al notaio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Dovrà, altresì, versare nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione del 10% (dieci per cento) e le somme versate all'Istituto Mutuante), nonchè l'eventuale saldo delle spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al delegato avv. M.A. Zaccagnino;

10) - eventuale subentro nel mutuo: l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di mutuo avrà la facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi del disposto di cui all'art. 41 comma 5° T.U. n. 385/93 e dovrà entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione pagare alla Siena NPL 2018 S.P.A. (già M.P.S. Banca per l'Impresa S.p.A.), le rate scadute, gli accessori e le spese.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione versata, salvo il risarcimento del maggior danno;

11) - spese di trasferimento: le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie) per ciascun lotto, sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato. Esse sono determinate nella misura del 20% (venti per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, come sopra detto. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato dall'adempimento relativo al-

l'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitiva sottoscritta;

STATO IMMOBILE - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

12) - stato immobile: lo stato occupativo del lotto n. 18, come rilevato dal consulente tecnico e dallo stesso delegato, in veste di custode, è quello di seguito riportato.

Il lotto viene posto in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà su eventuali parti comuni.

Detta 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, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento o per 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.

A seguito degli accessi effettuati dal CTU e dal delegato in veste di custode, la situazione riscontrata è la seguente:

- **intero 4° piano:** detto piano è stato arbitrariamente adibito parte a palestra e parte a centro estetico e, pertanto, è occupato senza titolo, ma catastalmente continua ad avere categoria A/10 (uffici);

13) - inquadramento e prescrizioni urbanistiche: preliminarmente si dà atto che il fabbricato, di cui sono parte gli immobili in oggetto ricade in:

- *zona Bb della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

- L'area è sottoposta a vincolo geomorfologico - area stabile.

- L'area ricade in zona sismica coefficiente di fondazione 1,10 con coefficiente da irregolarità topografica 1.00.

- L'area ricade in zona IV – zonizzazione acustica.

Parte degli impianti dello stabile non sono funzionanti (impianto ascensore e impianto di condizionamento), ma non si è a conoscenza di lavori e di costi eventualmente deliberati dall'amministrazione condominiale in quanto l'Amministratore del condominio non ha fornito alcuna informazione in merito.

Ai sensi della Legge n.47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 362, rilasciata dal Comune di Napoli in data 24 dicembre 1986 (pratica edilizia n. 334/86) e concessione edilizia a voltura e variante n. 31/91 in corso d'opera della precedente n. 362 *per un progetto di un edificio destinato a uffici e locali commerciali* (Pratica di Agibilità n. 65/91).

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli il CTU ha rinve-

nuto solo la pratica di Agibilità n. 65/91 contenente il progetto di variante e la concessione pregressa e non la concessione e l'agibilità che sono state, invece, fornite dalla società esecutata. Di seguito la situazione urbanistica:

- **Piano 4°**: lo stato attuale dei luoghi rilevato è conforme a quanto riportato nei grafici assentiti ad eccezione di variazioni interne e lievissime difformità in altezza rientranti come suindicato nella tolleranza del 2%. La diversa dislocazione degli spazi interni può essere sanata mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui gli illeciti riscontrati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n.380/01, il cui costo può quantificarsi indicativamente in complessivi euro 4.000,00 (quattromila) circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Adriana Pettinati in data 12 aprile 2016, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo e che qui deve intendersi per integralmente ripetuta e trascritta.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Infine, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI

14) - custodia e visita immobile: Custode Giudiziario è lo stesso delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare gli immobili **esclusivamente facendone richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (c.d. PVP)**; ogni altra modalità (telefonate, messaggi, whatsapp, etc.), non potrà essere presa in considerazione;

15) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 338/7065811 ore 16.00/18.00.

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILE		
Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di NAPOLI , facente parte di un fabbricato al Centro Direzionale, Via Giovanni Porzio n. 4 - Isola G5 , e precisamente:		
UNITA' IMMOBILIARE UFFICI - PIANO 4°		
DESCRIZIONE	DATI STORICI	DATI CATASTALI
18) Via G. Porzio (catastralmente Corso Malta), Piano 4°, scala unica, vani 29	Costituzione del 28 giugno 1986, n. O/648.1/86 In corso di costruzione	Sez. VIC, fol. 9, p.lla 135, sub. 6, cat. A/10

*** LOTTO n. 18 ***

- **ufficio* occupante l'intero 4° piano**, avente accesso da due ingressi posti, rispettivamente, alle estremità delle due scale, di cui un ingresso principale e l'altro rappresentante l'uscita di emergenza, composto di ingresso, uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, 13 (tredici) vani ufficio, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da antibagno, due servizi, altri due bagni, di cui uno per portatori di handicap e un ripostiglio, per una superficie di circa mq 489,92 (quattrocentottantanove e novantadue), confinante nell'insieme con:

-- Via Lauria a nord-ovest;

-- pianerottolo di accesso al 4° piano e Viale interno del Centro Direzionale a sud-est;

-- Via Giovanni Porzio a sud-ovest.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. VIC, fol. 9, p.IIa 135, sub. 6**, CORSO MALTA Scala U Piano 4, z.c. 8, cat. A/10, cl. 5, Consistenza vani 29, R.C. euro 14.752,59.

*Adibito, senza titolo, parte a palestra e parte a centro estetico.

DATI RIEPILOGATIVI FINALI

Prezzo base: €. 450.141,00

Offerta minima presentabile: €. 337.606,00

Aumento minimo: €. 7.000,00

Napoli, 4 ottobre 2024

**Il professionista delegato
avv. Maria Angela Zaccagnino**