

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.

Proc. N. 331 / 2013 - Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E. Dr. Gennaro Beatrice

Il sottoscritto Dr. Arcangelo Sessa con domicilio in Napoli alla Piazzetta del Leone a Mergellina n. 2 Primo Piano, presso il proprio studio, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita;

vista l'ordinanza di delega emessa dal G.D. Dott.ssa Roberta Guardasole il 29/06/2022, procedura n. 331/2013 RGE,

visti gli artt. 561 e 591 bis c.p.c., ed in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015.

AVVISA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c., con espressa avvertenza che tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. e segg. saranno svolte dal professionista delegato, in Napoli, alla Piazzetta del Leone a Mergellina n. 2 Primo Piano, presso il proprio studio,

il giorno 5 dicembre 2024 dalle ore 15.30,

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del compendio oggetto di pignoramento, quanto al seguente LOTTO UNICO piena ed intera proprietà superficiaria di villetta ubicata in Scisciano (NA), al Corso Umberto I traversa n. 14, edificio A, scala A, interno 5, piano S1-T-1-2, identificata al C.F. al foglio 1, p.lla 2178, sub 5, cat A/7, cl 1, 7,5 vani, r.c. € 600,38, sup. conv. Complessiva m.q. 239,79. L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Villetta a schiera con giardino che si sviluppa tra il piano seminterrato, rialzato, primo e secondo, così costituito da garage e cantina. Il tutto è inserito in un complesso immobiliare denominato cooperativa "Domus".

La villetta unitamente al giardino pertinenziale procedendo in senso orario confina a:

- nord-est ed a sud-est: con viale comune ed area comune p.lla 2181;
- sud-ovest: con villetta sub 4 interno 4;

- nord-ovest: in parte con villetta n. 5 ed in parte con viale comune p.lla 2181.

Relativamente alla regolarità Urbanistica la villetta risulta essere stata realizzata, unitamente al complesso immobiliare, dalla COOPERATIVA DOMUS in virtù di regolare Concessione edilizia n. 30 rilasciata dal Comune di Scisciano il 30/06/1988 e successivamente varianti del 07/09/1989 n. 3. Sussistono difformità sanabili.

Il lotto unico risulta libero.

Prezzo di riferimento – Valore d’asta lotto unico € 119.585,25

(euro centodiciannovemilacinquecentoottantacinque/25)

Offerta minima: € 89.688,94

(euro ottantanovemilaseicentoottantotto/94)

L’immobile in vendita risulta comunque più dettagliatamente descritto nella documentazione ipocatastale e nella relazione dell’esperto stimatore, in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte **irrevocabili** di acquisto dovranno essere depositate secondo la seguente modalità: in busta chiusa entro il **giorno 4 dicembre 2024 dalle ore 11.00 alle ore 13.00** presso lo studio del Professionista delegato alla vendita Dott. Arcangelo Sessa sito in Napoli alla Piazzetta del Leone a Mergellina N. 2.

L’offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo (€16,00), dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell’offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle corrispondenti generalità del coniuge (in caso di comunione legale);
- b) se l’offerente è minore l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- c) nell’ipotesi in cui l’offerta pervenga da una società, all’istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
- d) 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,

depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta;

e) in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale;

f) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore all'OFFERTA MINIMA indicata nell'avviso di vendita (pari al 75% del VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO)**, a pena di inefficacia dell'offerta; nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che, in tutti i casi, non potrà essere superiore a centoventi giorni;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, certificazione notarile, e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare. All'offerta dovrà essere allegata la somma pari al 25% del prezzo offerto, Le suddette somme potranno essere rese disponibili con le seguenti modalità:

➤ a mezzo **assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato** che sarà trattenuta e acquisita 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.

Termini generali

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e/o in caso di persona giuridica, oltre la fotocopia del documento d'identità della persona che formula l'offerta, procura speciale e originale del Certificato Camerale con allegata prova del conferimento dei poteri di rappresentanza della società.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta il numero la data del deposito per l'esame delle offerte. Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'orario stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti che dovranno essere muniti di valido documento di riconoscimento.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte alla data fissata per la vendita alle ore 17.00 alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., del curatore e dei creditori iscritti.

- Ove pervenga **un'unica offerta valida:**
 - Se l'offerta sia **pari o superiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta;**
 - Se l'offerta sia **inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima), **l'offerta sarà accolta salvo che:** siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
- Ove pervenga una pluralità di offerte valide si procederà
 - a gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, che deve essere almeno pari al 2% del prezzo base d'asta, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. alla vendita al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della miglior offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; termine indicato per il pagamento.
 - Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, nel termine improrogabile di 120 giorni a mezzo assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura, da versarsi su un libretto ordinario di risparmio, vincolato alla procedura n.

331/2013, presso la Banca Popolare di Ancona S.p.A.- Agenzia Piazza Giordano Bruno - Nola (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento del saldo venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale- il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale).

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine indicato per il versamento del saldo del prezzo, è tenuto al versamento di un assegno circolare, all'ordine del professionista delegato, di importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per coprire le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) che saranno determinate dal professionista delegato, salva la restituzione di quanto eventualmente versato in eccesso.

Il versamento del saldo prezzo secondo le modalità sopra indicate dovrà avvenire in Napoli, alla Piazzetta alla Piazzetta del Leone a Mergellina n. 2 Primo Piano, presso lo studio del delegato;

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). 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, presso lo studio del delegato, 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, non conoscibili 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. Inoltre le spese per l'aggiornamento dei dati catastali e di voltura necessarie ad ulteriormente alienare il bene nonché le eventuali spese condominiali sono a carico 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;

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) Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno sempre a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione da rendere in sede di aggiudicazione – dispensare il professionista delegato.

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

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- mediante pubblicazione del presente avviso di vendita e dei relativi documenti sul Portale del Ministero di Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;

- affissione dell'avviso per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Nola;
- per estratto, sul quotidiano "Il Mattino";
- a mezzo distribuzione di volantini a cura di Astegiudiziarie Inlinea Spa;
- l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it. Per maggiori informazioni far riferimento al Custode nonché delegato dr. Arcangelo Sessa tel 0817612413 (cell. 335/5314153) e/o presso la Cancelleria della II Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola. Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il custode.

Napoli, 20.09.2024

Il Professionista Delegato
dr. Arcangelo Sessa

