

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 338/17

Il sottoscritto avvocato Gilda Ferri, del Foro di Napoli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cannavale (V Sezione Civile del Tribunale di Napoli), con ordinanza del 18.10.2019, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 15,30**, con il prosieguo, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla via San Pasquale n. 55, si procederà all'esame delle offerte pervenute per la **vendita senza incanto** dell'immobile sito in Napoli alla via Padre Rocco n. 61, di seguito descritto.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte presentate secondo le prescrizioni di seguito indicate:

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al 17 dicembre 2024 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18.00 in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla Via San Pasquale n. 55, presso lo studio del professionista delegato.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento. Il professionista delegato, o persona da lui designata provvederà, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la

data fissata per l'esame delle offerte.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il

termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (salva eventuale previsione di rateizzazione). Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile all'ordine di "Es. Imm. Tribunale Napoli R.E. 338/17" di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 15,30 con il prosieguo.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi

detta gara si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

In presenza di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588, se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non darà luogo alla vendita e procederà alla assegnazione. All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima.

2) L'immobile posto in vendita è gravato da mutuo fondiario: L'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente all'istituto bancario mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo (art. 41 del D.Lgs 1\9\1993 n.385) entro il termine perentorio di centoventi giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento rilasciata

dalla banca mutuante.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'istituto bancario mutuante, il residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario, nello stesso termine, all'avvocato delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile, all'ordine del predetto delegato, unitamente alla consegna della quietanza rilasciata dalla banca mutuante.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare unitamente al saldo del prezzo anche l'importo delle spese di trasferimento, delle spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento, nonché delle spese di vendita, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato.

3) L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

4) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni per le imposte sulla prima casa previa formale comunicazione scritta.

5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di:

- inserzione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- inserzione almeno 40 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. dell'avviso di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it;

pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle

offerte di cui all'art. 571 cpc. di un estratto del presente avviso sull'edizione

domenicale del quotidiano "Repubblica";

- invio almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la

presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di 200 missive pubblicitarie

a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

6) Il nominato custode giudiziario avv. Gilda Ferri fornirà agli interessati

ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile

rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad

accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni presso avvocato delegato/custode giudiziario Tel.

081/2404515.

Sito internet: www.astegiudiziarie.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Appartamento in Napoli, quartiere Mercato, posto al primo piano del

fabbricato di via Padre Rocco 61, isolato 356, scala A int. 8. Composto da

due camere, un ambiente pranzo – cucina abitabile, bagno e disimpegno di

ingresso.

L'appartamento è riportato all'Ufficio Catasto dei Fabbricati di Napoli sez.

MER al fg. 8, p.lla 41, sub 9, cat A/4, classe 4°, consistenza vani 3,5 vani,

rendita catastale euro 189,80. Superficie catastale, escluse aree scoperte, 75

mq. Superficie utile mq. 53.

Confinante a est con appartamento int. 7, a ovest con appartamento int. 9, a

nord con via Padre Rocco e a sud con terrazza condominiale.

Occupato dall'esecutato.

Prezzo base euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00). Valide offerte inferiori fino ad euro 23.625,00 (ventitremilaseicentoventicinque/00).

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara euro 2.000,00 (duemila/00).

Compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ex art. 1117 c.c. e titoli di provenienza.

L'appartamento, oggetto di un recente intervento di ristrutturazione, si presenta in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona edilizia "di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco".

Sussistono difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni, nonché per l'ampliamento di un balcone sulla facciata nord prospiciente via Padre Rocco, che in parte è stato trasformato in veranda, nonché per la trasformazione, sul lato sud, di un vano finestra nell'attuale porta d'ingresso e del precedente vano di ingresso in vano finestra.

Si precisa inoltre che l'area antistante l'unità immobiliare pignorata, cui si accede dal ballatoio attraverso un portoncino, è condominiale ed è riportata nelle planimetrie catastali come terrazza scoperta facente parte delle parti comuni del fabbricato.

Il CTU arch. Rosa Vartuli attesta la possibilità di sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni stimando i costi delle relative pratiche edilizie e dell'aggiornamento catastale in euro 3.000,00; lo stesso

tecnico attesta la necessità del ripristino dello stato dei luoghi per le opere realizzate sulla facciata nord e per la trasformazione delle aperture (costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi euro 7.000,00).

Titolo di provenienza atto di compravendita Notaio Filippo Improta del 20.12.2007 rep. 89592.

Oneri condominiali insoluti a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Napoli, li 10.10.2024

Il Delegato

avv. Gilda Ferri