

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 2719/2023 (giudizio di divisione endoesecutivo)

R.G.E. 283/2022

G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

delegato alla vendita: Avv. Chiara Sorbo

ENC

L'avv. Chiara Sorbo con studio in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n.94, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. in sostituzione dell'avv. Giovanna Melillo, in virtù del provvedimento del 09.07.2024 del G.E. dott. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, emesso nel procedimento di divisione endoesecutivo R.G. 2719/2023

AVVISA AI SENSI DELL' ART. 570 C.P.C.

che la vendita senza incanto dell'immobile pignorato descritto nel presente avviso avverrà con le modalità e alle condizioni di seguito riportate, con espressa avvertenza che tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n. 94

1. La vendita avrà luogo in un unico lotto:

Lotto UNICO: piena proprietà di un locale AUTORIMESSA sito nel Comune di Marano di Napoli, Piazza Trieste e Trento.

prezzo base d'asta: € 92.250,00;

offerta minima: € 69.187,50.

L'immobile in vendita è meglio precisato e descritto nella relazione dell'esperto estimatore, Arch. Maurizio Viscardi, nonché nella certificazione notarile, depositate nel fascicolo telematico della procedura, cui si fa espresso rinvio per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

2. La vendita avrà luogo il giorno **6 maggio 2025 ore 15:30** presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo, dal lunedì al giovedì, dalle

ore 10.30 alle 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 e, comunque, **non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, ovvero il 5.05.2025**. Esse saranno esaminate in sede di vendita come prefissata per data ed orario alla presenza degli offerenti.

4. L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., comma 3, c.p.c., è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

5. L'offerta di acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto o ai soggetti che sottoscrivono l'offerta);

- 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 i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.

b) i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore *ex* art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;

d) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

e) 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 dei beni immobili.

All'offerta dovranno essere allegati:

--- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

--- assegno circolare non trasferibile, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato; al riguardo si precisa che:

I) la cauzione dovrà essere versata mediante assegno non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli Nord R.G. 2719/2023

II) in caso di offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c., dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista delegato (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto;

6. In caso di presentazione di più offerte viene fissato al giorno successivo della scadenza del termine di presentazione delle offerte la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione dell'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo in Sant'Antimo (NA) alla Via Roma n. 94.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalla seguenti condizioni:

L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata a trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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; 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

7. Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato dal professionista delegato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

8. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

9. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

10. Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte ricada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

11. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Chiara Sorbo, una busta chiusa con i contenuti e gli allegati sopra specificati.

12. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

13. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

i) in caso di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

1) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato, ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.;

ii) in caso di pluralità di offerte valide, si procederà:

In primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione del bene in favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto. A tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.500,00 per il Lotto

Unico; in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo in mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile, sarà aggiudicato in favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia per primo depositato la busta. Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta dovrà tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, cauzioni prestate, forme, modi e termini indicati per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara degli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

14. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli Nord R.G. 2719/2023, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

15. Nel medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario nel termine sopra indicato. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente bancario intestato al professionista delegato vincolato alla procedura.

16. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, e dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché lo stesso venga indicato nel successivo decreto di trasferimento.

17. Nel caso di richiesta ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. 1.09.93 n. 385 e su proposta dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato, dovrà indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre

schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato. L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato anche una somma idonea a coprire oneri, diritti e spese di vendita, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Qualora la vendita fosse soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nei termini di legge.

18. In caso di inadempimento del versamento delle somme, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per la cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità *ex art. 587, comma 2, c.p.c.*.

19. Le spese di trasferimento, relative ai beni aggiudicati saranno effettuate dal professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

20. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il professionista delegato provvederà alla pubblicità del presente avviso, per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", nonché sul sito www.asteannunci.it e sul portale delle vendite telematiche.

21. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena proprietà del locale AUTORIMESSA al secondo piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare per civile abitazione ubicato nel Comune di Marano di Napoli, piazza Trieste e Trento (accesso da traversa di via Lancia), identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 15, particella 941, sub 3, cat. C/6, consistenza 141 mq.

L'unità, con accesso diretto da una traversa di via Lancia, è composta dal locale autorimessa e da due cantinole; confina a nord con stradina esterna e p.lla 939, a sud con terrapieno, a est con p.lla 940 e a ovest con p.lla 1340.

L'esperto nominato ha riscontrato quanto segue.

Non è stata rinvenuta la planimetria catastale. Occorre provvedere alla presentazione della stessa mediante aggiornamento DOCFA telematico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato, in luogo di quello originario di epoca remota, in virtù di Concessione per l'esecuzione di opere n.102/91 del 28.06.1991 e di Permesso di Costruire in sanatoria n.951 del 23.02.2010. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli autorizzativi per la divisione interna e la realizzazione della scala di collegamento con una delle unità abitative.

Non vi è certificato di agibilità. Il bene non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché rientrante nei casi di esclusione previsti dalla legge.

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione.

Sull'immobile sopra descritto gravano le seguenti formalità:

1) atto di asservimento per Notaio Salvatore Sica del 15.04.1991 (rep. n.88771), trascritto il 19.04.1991 ai nn.14865/11712, a favore del Comune di Marano di Napoli;

2) verbale di pignoramento immobili del 22.09.2020, rep. n.5576, trascritto il 26.10.2020 ai nn.39721/28881, a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano (CF: 09966380967);

3) verbale di pignoramento immobili del 08.08.2014, rep. n.5930, trascritto il 08.10.2014 ai nn.45471/30225, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (CF: 00348170101);

4) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 02.04.2013 n.1824, iscritta il 13.11.2013 ai nn. 47520/4292 a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (CF:00348170101);

5) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 13.05.2010 n.4423, iscritta il 22.02.2011 ai nn. 7317/1103 a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (CF:00348170101);

6) ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal lgs. 193/01, derivante da atto amministrativo del 26.04.2006 rep. 135342/71, iscritta il 04.05.2006 ai nn. 31856/11094 a favore di GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli (CF: 07843060638).

Il tutto come descritto nella relazione tecnica che si invita a consultare con attenzione ed il cui contenuto abbiansi qui parzialmente ripetuto e trascritto ed alla quale ci si riporta.

Il bene è visitabile previo appuntamento con il custode avv. Chiara Sorbo tel. 081/8337195.

Si avvisa, infine, l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 V comma e dell'art.40 VI comma L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Sant'Antimo, 3 febbraio 2025

Avv. Chiara Sorbo