

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI
GE DOTT.MANERA
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Maria Francesca Gambardella, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. Dott. Manera, , nella procedura esecutiva n. 1453/2007 R.G.E., promossa da ITALFONDIARIO S.p.A

AVVISA

- che **il giorno** 19 novembre **2024** **alle ore 11.00** in Napoli presso aula vendite nr.24 piano 21 torre B del tribunale di Napoli (CDN) si procederà alla **vendita senza incanto** del bene di seguito descritto alle condizioni sotto riportate.

BENE IN VENDITA

Descrizione

Piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Marano di Napoli (NA) alla Via Vallesana n. 88 (già 48) e precisamente:

- appartamento al primo piano della scala "B", distinto con il numero interno 4, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, ingresso-disimpegno, bagno e due balconi.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati: foglio 24, particella 20, sub 7, cat. A/2, classe 6, vani 6,5, rendita Euro 553,90.

Confini

Confinante con appartamento interno 3 della scala B, con scala condominiale, con appartamento interno 3 della scala C, con area scoperta condominiale e con area verde postica.

Dati urbanistici

Dalla relazione di perizia del C.T.U Arch. Francesca Palomby depositata in data 12 settembre 2008 risulta:

- che su entrambi i balconi del predetto appartamento sono collocate due piccole verande in alluminio anodizzato adibite a ripostiglio;

- che "l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito nella sua originaria consistenza prima del 1967, come piccolo fabbricato rurale a servizio del fondo rustico di pertinenza, in assenza di strumento urbanistico.

Successivamente è stato ampliato e ristrutturato, diventando una palazzina plurifamiliare, adibita ad abitazione di tipo civile, in virtù della concessione edilizia n. 2008 del 1 giugno 1979 , e della successiva voltura a nome della società costruttrice, giusta concessione edilizia n° 2138 del 22/02/1982. All'atto del rilascio delle concessioni, lo strumento urbanistico vigente era il Programma di Fabbricazione del 1973 e l'edificio ricadeva in zona agricola semplice.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si attesta che allo stato attuale l'unità abitativa pignorata è conforme per dimensioni e per distribuzione ai grafici assentiti nella concessione n° 2008 del 01/06/1979 e assentiti nuovamente nella voltura di concessione edilizia n° 2138 del 22/02/1982, a meno di piccole differenze delle tramezzature interne; queste difformità minime sono state realizzate all'atto della costruzione poiché sono già presenti nella planimetria di accatastamento del 13/05/1981.

Si attesta altresì che, trattandosi di opere interne, esse sono perfettamente conformi al dettato urbanistico-edilizio vigente e perciò, ove mai ritenuto necessario dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli, sono sanabili direttamente nei modi previsti dall'art. 37, comma 1 con l'eventuale irrogazione di una sanzione pecuniaria minima (Euro 516,00) in uno con i tempi previsti dal combinato disposto dagli art. 46, comma 5 del citato Testo Unico per l'Edilizia DPR n° 380/2001 e 40, comma 6 della Legge 47/1985.

Per ciò che riguarda l'incremento di volume delle due verandine, data la loro scarsa fruibilità dovuta alle esigue dimensioni oltre al carattere di provvisorietà ed al mediocre stato di conservazione delle strutture, è consigliabile la loro rimozione poiché un eventuale iter di sanatoria (necessario, trattandosi di aumento di cubatura

ancorchè minimo) nei modi e tempi previsti dal combinato disposto testè citato risulterebbe francamente sproporzionato al beneficio dato dalla loro conservazione e d'utilizzo."

L'aggiudicatario, in ogni caso, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985.

Stato dell'immobile

Il predetto immobile è occupato dagli esecutati .

Provenienza

Il predetto immobile è pervenuto agli esecutati per acquisto dal signor *****nato a Napoli il 20 settembre 1975, con atto per Notar Mario Ferrara in data 28 gennaio 2005, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli in data 28 gennaio 2005 al n. 112/1T e del trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli 2 - in data 31 gennaio 2005 ai nn. 4462/2904.

Per quant'altro si rinvia al titolo di provenienza sopra citato, alla relazione dell'Arch. Francesca Palomby depositata in data 12 settembre 2008 e alla relazione ipo-catastale del Notaio Pietro Di Nocera di Castel Volturno (CE) depositata in data 18 febbraio 2008 alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Prezzo base ribassato EURO16.388,61

Offerta minima EURO12.291,45

OFFERTE IN AUMENTO EURO 1.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base ovvero, potranno ritenersi valide offerte non inferiori al 75% del prezzo base su indicato , tenuto presente che , ex art. 572 cpc se il prezzo è inferiore (fino al detto limite di un quarto) rispetto a quello di base il professionista delegato valuterà 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 ex art. 588 cpc

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa dalle ore 10.00 fino alle ore 13.00 del 18 novembre 2024 previo app.to telefonico presso il suddetto studio del delegato in Napoli alla via S. Lucia 29.

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- b) 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 generalità del coniuge;
- c) se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- d) nell'ipotesi in cui l'offerta provenga 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;
- e) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto, ex art. 568 del prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120GIORNI da quando l'aggiudicazione è divenuta definitiva.
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e della

certificazione ipotecaria 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.

3) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegata la somma pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine di "*proc.esec.rge 1453/2007 prof.del.avv.M.F. Gambardella*". Tale cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato (ex art. 569 cpc 3c) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

5) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata, provvederà ad annotare sull'esterno della busta oltre alla data e l'ora del deposito: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla data stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti presso lo studio del delegato.

GARA

In caso di più offerte valide si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 cpc per l'incanto e con rilanci non inferiori ad euro 1.000,00.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni ragioni ed azioni servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte quali risultano per legge e dai titoli di provenienza. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Il trasferimento avviene senza alcuna garanzia relativa alla sicurezza degli impianti e senza attestato di certificazione energetica.

Dagli atti della procedura risulta che l'immobile in oggetto è gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario - ove possibile - potrà avvalersi, ai sensi dell'art. 41 della nuova legge bancaria (D.lgs. 385/93), della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento dovrà versare alla Banca mutuante (o al cessionario del credito), entro 120 giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito dalla stessa vantato consegnando al sottoscritto professionista delegato la quietanza emessa dalla Banca mutuante. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla predetta Banca, il supero, detratto il solo importo della cauzione, dovrà essere versato al sottoscritto professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, al suo ordine entro il suddetto termine di 120 giorni dalla suddetta aggiudicazione definitiva.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare al sottoscritto professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile al suo ordine, una somma come fondo spese la cui entità sarà stabilita dal sottoscritto professionista delegato.

Le spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno del pari a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e quelle relative all'eventuale prosecuzione del procedimento di rilascio dell'immobile successivo alla vendita, sempre che l'aggiudicatario non dichiari il custode e delegato dal compiere tali attività e/o di portarle a termine.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

L'aggiudicatario ove in possesso dei requisiti di legge potrà avvalersi delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa dandone comunicazione scritta al professionista delegato.

PUBBLICITA ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge , il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 cpc.:

-sul Portale Nazionale delle vendite giudiziarie (PVP);

-sul sito www.astegiudiziarie.it e siti collegati asteannunci e astalegale.net e pubblicazione tramite il sistema rete aste real estate sui siti internet casa.it idealista.it e bakeka.it;

7) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio del delegato in Napoli alla via S.Lucia 29 .

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite telefonando al n. 3337930904 .

Napoli lì,1 agosto 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Maria Francesca Gambardella