

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 188/2016 (a cui è riunita la procedura 460/2015) Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Caserta.

L'Avv. Leonardo Scinto, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55.27 delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 c.p.c. che :

1.la vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto con le modalità di seguito indicate;

2.l'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

3.l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 cpc, precisando che il procuratore legale dovrà essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile;

4.l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita, in Napoli alla Via Cervantes 55.27 scala E, tutti i giorni feriali , previo contatto telefonico, e, comunque, entro **il giorno 16 luglio 2024 alle ore 13:00**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. La busta, contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque. Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci;

5. L'offerta sottoscritta deve contenere:

-le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico; in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 co. 1 lett. f cc, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è 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 dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

-il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;

-i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;

-il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta;

-l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché a pena di inefficacia assegno circolare N.T. intestato a "**Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 188/2016**" per l'importo pari alla cauzione (10% del prezzo offerto). Si avverte che:

-detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo

prezzo, nei termini e con le modalità previste;
-in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7.La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura dell'avvocato delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes 55.27, scala E, **il giorno 17 luglio 2024 alle ore 13:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.;

8.All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

9.In caso di presentazione di unica offerta valida:

a).se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b).se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

10.In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con rilancio minimo indicato in euro 2.000,00 (duemila/00) per tutti i lotti.

Si precisa che:

a).il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc;

b).qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

-l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore

al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta;

11.L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

12.L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

13.L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta;

14.L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

15.L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà - se del caso - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e successive modifiche;

16. Quanto al saldo del prezzo, entro il **termine di centoventi (120) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario) e salvo che il Giudice dell'Esecuzione non abbia disposto il versamento rateale del prezzo, **l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 188/2016** . Nel caso in cui l'immobile pignorato fosse gravato da mutuo fondiario e svolgendosi l'esecuzione forzata sullo stesso su istanza di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1.9.1993 n.385 (T.U.delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con la banca mutuante - assumendo gli obblighi relativi - provvedendo, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese. L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi di detta facoltà, dovrà versare direttamente alla banca mutuante o al documentato cessionario del credito - senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori - la parte del prezzo corrispondente al credito della stessa, nel termine perentorio di centoventi (120) giorni dalla data in cui

l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c., nella vendita senza incanto), consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla banca mutuante, dovrà provvedere – nel medesimo termine – al versamento della eccedenza mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “**Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 188/2016**;

17. Il prezzo di vendita (cauzione e saldo) sarà depositato dal delegato – entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento dell'assegno circolare – su libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione presso l'Agenzia n. 39 dell'Intesa Sanpaolo Spa (sita al Centro Direzionale di Napoli, Nuovo Palazzo di Giustizia);

18. In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta del delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando – all'esito – contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme

19. In tutti i casi, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario) l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico – la cui entità provvisoriamente è indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato – mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Trib.Napoli Nord Proc. Esec. RGE 188/2016**, che sarà depositato dal sottoscritto delegato su libretto vincolato all'ordine del professionista delegato presso l'Agenzia n. 39 dell'Intesa Sanpaolo Spa (sita al Centro Direzionale di Napoli, Nuovo Palazzo di Giustizia);

20. In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc;

21. Per tutto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di rito regolate dal codice di procedura civile.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C.

PREZZO BASE EURO 47.260,00 (euro quarantasetteduecentosessanta/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 35.445,00 (euro trentacinquemilaquattrocentoquarantacinque/00)
pari al 75% del prezzo base.

Lotto unico in piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco ubicato in Comune di Marano di Napoli (NA), in Via Arbusto n.17 di superficie netta utile per mq 107,84

La costruzione del condominio in cui è situato l'immobile pignorato, per quanto esposto, è stata realizzata con la Concessione Edilizia di variante n.2277 del 01/04/1985, nel pieno sviluppo urbano e demografico della cittadina di Marano di Napoli.

L'immobile pignorato è a ridosso del centro storico, in una zona densamente urbanizzata, con strade irregolari ed a tratti strette. Le costruzioni, nell'intorno, sono datate quasi tutte nel periodo 1961 – 2001, con edifici condominiali pluriplani misti a costruzioni più datate e consoli due piani fuori terra.

Nell'intorno, a distanza pedonale, sono reperibili una miriade di attività ed esercizi commerciali di ogni genere.

E' composto di è composto di una sala adibita a bar – ricevitoria, una sala gioco, una sala videogiochi, servizi per il personale e servizi per l'utenza. Nell'insieme, il locale commerciale ha finiture di buona qualità, ma sono in condizioni mediocri a causa dello stato di abbandono in cui si trova da qualche anno e della scarsa manutenzione.

L'appartamento ha superficie netta del cespite è pari a 81,73 mq, la superficie interna lorda è pari a 85,60 mq. La superficie esterna lorda è pari a 96,00 mq , le superfici lorde dei balconi 5e corte sono pari a 63,00 mq

Il box ha una superficie esterna lorda è pari a 23 mq mentre quella interna lorda è pari a 21 mq.

DATI CATASTALI

NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) foglio 15, particella 872, subalterno 102 (ex 14 e 15) categ. C/1, classe 6, mq 88, R.C. (Euro) 1.945,18

CONFINI

Il locale commerciale confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del

subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

Per l'ulteriore descrizione ci si riporta alla relazione di stima, cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Si precisa che:
-la vendita 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, il tutto così come pervenuto all'esecutato;
-la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha rilevato che

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, per quanto risulta anche dall'attestazione rilasciata dal Responsabile P.O. Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.2226 del 28/03/1983 rilasciata al , per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Arbusto;
 - Concessione Edilizia n.2241 del 03/11/1983 rilasciata al Sig.
.....in qualità di Amministratore Unico della Soc. Costruzioni
s.r.l., quale voltura a suo favore della C.E. n. 2226 del 28/03/1983;
 - Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984 rilasciata al sig.
.....,in qualità di Amministratore Unico della Soc. s.r.l., quale
voltura a suo favore della Concessione Edilizia
n.2241 del 03/07/1983;
 - Concessione Edilizia n.2277 del 01/04/1985 rilasciata al sig.
.....,in qualità di Amministratore Unico della Soc. s.r.l., quale
variante alla Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984.
- Con riferimento specifico all'immobile pignorato, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è stata rinvenuta la DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, chiesta proprio dall'esecutata, per la ristrutturazione edilizia del locale terraneo identificato con foglio 15, particella 872, subalterno 14.
- Non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile pignorato,

censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102, sebbene dagli atti catastali risulti che vi sia stata la variazione del 22/02/2002 protocollo n.119073 in atti dal 22/02/2002 per FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.5411.1/2002), con la soppressione delle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15 e la costituzione del subalterno 102 dell'immobile pignorato. È evidente, quindi, che vi è stata la ristrutturazione del locale in assenza di autorizzazioni comunali. A parere di me Esperto, la diversa distribuzione degli spazi interni potrebbe essere sanata dal punto di vista amministrativo ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, poiché non incide sui parametri urbanistici essenziali di Indice di Fabbricabilità Fondiario, Rapporto di Copertura, Distanze e quindi potrebbe considerarsi un intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il costo di questa sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 può essere stimato in circa €.4.500,00 onnicomprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri da versare al Comune di Marano di Napoli. Per il resto, il Comune di Marano di Napoli ha attestato quanto segue: • Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositate, relativamente all'immobile, sito in Marano di Napoli alla Via Nuova Arbusto identificato in catasto fabbricati al foglio 15 p.la 872 sub 102 piano terra, Permessi di Costruire, ingiunzioni di demolizione o di acquisizione al patrimonio; • Non trattasi di costruzione in regime di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona PEEP ne zona da destinare a insediamenti produttivi(PIP); • I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale, non appartengono al patrimonio indisponibile, non sono gravati da qualsiasi tipo di vincoli; In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità, io Esperto, a mezzo pec del20/04/2018 ho chiesto al Comune di Marano di Napoli (NA) anche il rilascio di copia della dichiarazione di agibilità ma non è stata reperita, come anche non è stata reperita alcuna Attestazione di Prestazione Energetica

Il tutto come meglio precisato nella relazione di stima dell'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso, a cui si rimanda per ogni chiarimento e precisazione.

PROVENIENZA

- ATTO DI COMPRA VENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319, con il quale l'esecutata acquista dalla società "..... s.r.l." la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872,

subalterno 14;

- ATTO DI COMPRA VENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380 con il quale l'esecutata acquista dalla società "..... s.r.l." la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 15

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto in vendita è libero.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito internet del Tribunale di Napoli Nord sul sito Internet www.asteannunci.it, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- d) a mezzo riproduzione in volantini ad uso della pubblicità commerciale, a cura di EDICOM SERVIZI S.R.L. inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo esecutivo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento al custode e avvocato delegato avv. Leonardo Scinto (Tel. 081 19465456– info@studioscinto.it).

Il professionista delegato

Avv. Leonardo Scinto