

*Dott. Comm. Elvira Esposito*

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
AVVISO DI VENDITA**

La dott. comm. Elvira Esposito, delegata alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 05 giugno 2007, nella procedura esecutiva immobiliare n. 206/2006 R.G.E. ad istanza di: Castello Gestione Crediti Srl

**AVVISA**

che nel suo studio in Napoli alla Via Ugo Ricci n. 2 presso l'Associazione Professionale PAVAG,

***il giorno 04 aprile 2013 alle ore 17:00***

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni e con le modalità in appresso indicate e con le modalità indicate nelle disposizioni del 31.05.2011 del Presidente dell' Area Esecuzioni del Tribunale di Napoli.

Nell'ipotesi in cui:

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, terzo comma c.p.c.;
- la vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

**AVVISA SIN D'ORA**

che presso la studio sopra indicato

***il giorno 18 aprile 2013 alle ore 17:00***

si procederà alla **vendita con incanto** della medesima consistenza immobiliare alle condizioni sotto riportate.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

**LOTTO 2:** piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Qualiano (NA) alla Via Verdi (già Via Campana, 99), costituita da un piano terra ed un primo piano al quale si accede attraverso una scala esterna posta all'interno del cortile. Il locale posto al piano terra è composto da un unico ambiente avente accesso diretto dal cortile comune, identificato nel NCEU di Qualiano al **foglio 11 (ex U), particella 16, sub 7 (ex 4), cat. A/5, classe 3, piano T, vani 1, R.C. €30,99.** Variazione del 15.06.09 n. 38999. 1/2009 in atti dal 15.06.09 (prot. n. NA0537922), bonifica identificativo catastale.

L'unità abitativa posta al primo piano è composta da un piccolo ingresso, una stanza, un bagno, ed è identificato nel NCEU di Qualiano al **foglio 11 (ex U), particella 16, sub 10 (ex 7), Cat. A/5, classe 4, piano 1, vani 1,5, R.C. €54,23.** Variazione del 15.06.09 n. 39004. 1/2009 in atti dal 15.06.09 (prot. n. NA0537947), bonifica identificativo catastale.

**Prezzo base asta ribassato Euro 21.347,00** (ventunomilatrecentoquarantasette virgola zero zero). Offerte minime in aumento per l'eventuale gara o incanto euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'architetto Giuseppina Formisano, depositata in cancelleria in data 22/02/2007, risulta che il fabbricato pignorato è un'antica costruzione risalente agli anni 40, realizzata in pietra di tufo con solai in legno. Attualmente versa in uno stato di completo degrado ed abbandono a causa di un incendio verificatosi il 06 marzo 2002, per cui allo stato l'immobile è impraticabile ed inaccessibile per il cedimento delle orditure secondarie del solaio in legno che rendono impossibile l'accesso. In data 25 marzo 2002, per ordine del comune di Qualiano, gli accessi al fabbricato sono stati tompagnati.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata per atto del Notaio Branca del 23.3.95, trascritto il 27.3.95 ai n.ri 8420/6055, erroneamente riportati nella nota di trascrizione con il foglio 11 anziché U. Il tutto come pervenuto all'esecutata con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato

dall'Architetto Giuseppina Formisano con la CTU depositata il 22.2.07, titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

### CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa, *senza alcuna indicazione o segno distintivo*, presso lo studio del professionista delegato (PAVAG) inderogabilmente il giorno precedente la data della vendita, dalle ore 16:00 alle ore 19:00.
- 2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 14,62 (quattordici virgola sessantadue) dovrà contenere:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), recapito telefonico dell'offerente;
  - se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, del Registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
  - 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 in Napoli alla Via Ugo Ricci n. 2, depositando il relativo mandato redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
  - in caso di offerta a mezzo procuratore, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale munito di idonea procura notarile. L'originale dell'atto di procura dovrà essere allegato all'offerta di acquisto ed inserito nella busta.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- il numero di procedura, i dati identificativi dell'immobile;
  - il prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a **50 (cinquanta) giorni**;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge);
  - 4) A titolo di cauzione dovrà essere allegato all'offerta un assegno circolare non trasferibile, all'ordine del professionista delegato, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto e acquisito 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.
  - 5) All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.
  - 6) L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
  - 7) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.
  - 8) Se l'offerta è superiore di un quinto al valore dell'immobile sopra precisato, la stessa è senz'altro accolta.
  - 9) Se l'offerta è inferiore a tale valore la stessa potrà essere accolta alle condizioni di cui all'art. 572 c.p.c. terzo comma.

- 10) Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; gara che si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. con aumenti minimi non inferiori a quelli innanzi indicati.
- 11) L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento ed in particolare, il termine minore di quello massimo per il versamento del residuo prezzo, non sarà valutato per la comparazione delle offerte.
- 12) Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procedere alla vendita con incanto.
- 13) L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è definitiva.
- 14) Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario a norma dell'41 del D.lgs N. 385/93 direttamente all'Istituto mutuante di credito fondiario (o al cessionario del credito), nel termine massimo di cinquanta giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione. La quietanza rilasciata dal predetto Istituto e un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, in conto spese e pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate), dovranno essere depositati immediatamente presso lo studio del professionista delegato. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell'immobile la differenza dovrà essere versata, con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, unitamente alla documentazione e alla somma di cui sopra.
- 15) L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

### **CONDIZIONI DI VENDITA CON INCANTO**

- 1) L'istanza di partecipazione all'incanto, in bollo di euro 14,62 (quattordici virgola sessantadue), redatta secondo quanto già indicato con riferimento alla vendita senza incanto, dovrà essere presentata presso lo studio del professionista delegato alla vendita, in Napoli alla Via Ugo Ricci n. 2 c/o PAVAG, inderogabilmente il giorno precedente l'incanto, dalle ore 16:00 alle ore 19:00. All'atto della presentazione della domanda di ammissione all'incanto dovranno essere consegnati a titolo di cauzione al professionista delegato distinti assegni circolari non trasferibili all'ordine del professionista d'importo complessivo pari al 9% ed all'1% del prezzo base per cauzione; ai sensi dell'art. 580 c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo; in tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- 2) La domanda di ammissione all'incanto può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore speciale o legale, ovvero da procuratore per persona da nominare.
- 3) L'aggiudicazione a seguito di vendita con incanto diverrà definitiva decorsi dieci giorni senza che siano state presentate offerte che superino di un quinto il prezzo raggiunto con l'incanto. Sono ammesse, infatti, offerte di aumento di quinto nei dieci giorni dall'incanto (art.584 c.p.c.). Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa con le modalità di cui all'art.571 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerte in aumento. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato a titolo di cauzione per un importo pari al doppio di quella versata sul prezzo base d'asta dell'incanto precedente.
- 4) L'aggiudicatario entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione, dovrà versare il saldo del prezzo secondo le modalità già indicate al precedente punto 14).

---

#### **Condizioni generali:**

- Le spese di trasferimento dell'immobile e di tutti gli adempimenti necessari al passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

- Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza, in bollo, sottoscritta, da consegnare inderogabilmente entro il termine per il deposito del residuo prezzo (e/o quietanza del creditore fondiario) e dell'assegno relativo alle spese di trasferimento. Stante la mancata presentazione di esonero nel termine predetto, il professionista procederà direttamente alla procedura di cancellazione attribuendo le relative spese all'aggiudicatario.
- Eventuali spese di liberazione dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario.
- La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.
- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta in bollo.
- Il presente avviso verrà pubblicato mediante affissione all'albo del Tribunale di Napoli, nonché per estratto, almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte sull'edizione domenicale del quotidiano "La Repubblica"; almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte sarà pubblicato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), insieme all'ordinanza, e alla relazione di stima con i relativi allegati. Il professionista delegato curerà anche la pubblicità eseguita mediante la distribuzione di volantini ad uso della pubblicità commerciale, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.
- A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate presso la sede dell'Associazione Professionale PAVAG ovvero presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Ugo Ricci n. 2.
- Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V sezione civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Napoli.
- Il custode giudiziario è la dott.ssa Elvira Esposito alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, nonché di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico al numero tel./fax 081 714 86 20.
- Si invita ciascun creditore precedente a presiedere alle operazioni di vendita al fine di manifestare l'eventuale dissenso ai sensi dell'art. 572 terzo comma c.p.c.

Napoli, addì 22 gennaio 2013

**Il professionista delegato** Dott. comm. Elvira Esposito