

Dott. Salvatore Corrado Russo
Commercialista
Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586
80038 Pomigliano d'Arco (NA)
E-mail: russo.studio@gmail.com
PEC : salvatore.russo67@pec.it
www.russoepartners.com

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA

R.G.E. 1387/2012

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1387/2012

Giudice dell'Esecuzione: dott. Guglielmo Manera

Professionista delegato: dott. Salvatore Corrado Russo

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

Il dott. Salvatore Corrado Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott. G. Manera del 11/10/2015 e successivo provvedimento di integrazione del 18/10/2022, nonché provvedimento di nomina in sostituzione del 24/07/2023;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante il numero RGE 1387/2012, promossa dalla ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.), rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Lucci, contro il sig. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);

letti gli art. 591 bis, 569, 570, 571, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **02/07/2024**, alle ore **12.00**, presso il **Tribunale Civile di Napoli, - Centro Direzionale, V Sezione Espropriazioni Immobiliari, Aula Vendite Giudiziarie, Torre B, piano 20°, stanza n° 25**, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto** degli immobili pignorati, di seguito descritti, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli art. 571 c.p.c. e segg., saranno svolte dal professionista delegato nei luoghi appresso indicati.

BENI IN VENDITA

Visto l'art. 591, secondo comma, Cpc si determina che la vendita avverrà in un **LOTTO UNICO**, come meglio appresso identificato, al **prezzo ribassato**, rispetto al prezzo determinato dalla perizia di stima in atti.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di due piccoli appartamenti di due vani ciascuno, in piccola parte soppalcati, ad uso abitazione e studio odontoiatrico, facenti parte del fabbricato in Pozzuoli (NA) nel centro storico in zona denominata Borgo Vicereale, aventi accesso dalla via Giacomo Matteotti n. 6 (civ. 8 catastale), attraverso un androne principale e due rampe di scale fino al piano seminterrato, ove sono siti i due immobili, nel quale è situato altro androne condominiale, dal quale hanno altro accesso verso il mare, contrassegnato dal civico n. 68 della medesima via G. Matteotti lato mare, rispetto al quale i due appartamenti sono posti al piano terra; i due appartamentoini oggetto di vendita, acquistati dall'esecutato con due diversi atti notarili, originariamente erano identificati con i subalterni 14 e 18 (ex 11) della p.lla 1034 del foglio 24, ed erano costituiti da due vani ciascuno per una superficie catastale rispettivamente di mq. 52 e mq. 57, siti sulla destra e sulla sinistra di un vano condominiale e sono stati poi dall'esecutato **illegittimamente fusi, inglobando un vano condominiale di disimpegno da cui ora hanno anche accesso, di circa mq. 10, (foglio 76, p.lla 1034, sub. 24), vano che essendo di proprietà condominiale è stato illegittimamente annesso ai due immobili di proprietà dell'esecutato al fine di rendere comunicanti tra loro i due immobili; detto vano resta quindi espressamente escluso dalla vendita.**

Si precisa che la rappresentazione planimetrica catastale (cfr. planimetria allegata alla CTU) nella quale è evidenziato il vano col sub. 24 di proprietà condominiale escluso dalla vendita, non è supportata da un atto amministrativo legittimo, rilasciato dal Comune di Pozzuoli e la fusione di fatto dei precedenti subalterni 14 e 18 ex 11 e quindi la creazione dell'unico subalterno 23 è avvenuta mediante l'arbitrario e non titolato inglobamento nella detta consistenza dell'androne condominiale sub. 24 escluso dalla vendita in quanto proprietà aliena; per i detti motivi **si avverte espressamente l'aggiudicatario che, dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi ante fusione ed alla regolarizzazione edilizia e catastale anche con esatta rappresentazione grafica dei due immobili.**

I due immobili oggetto di vendita sono riportati nel C.U. del Comune di Pozzuoli (NA) con i seguenti dati: foglio 76, p.lla 1034, sub. 23 (ex sub. 14 e 18 (ex sub. 11)), piano S1, cat. A/10, classe 2, vani 5, sup. catastrae mq. 108 e R.C. €. 2.130,38.

VALORE D'ASTA: € 71.033,63.

OFFERTA MINIMA: € 53.275,23.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità è occupata dal debitore che lo utilizza come studio professionale odontoiatrico.

CONFINI

I due vani sulla sinistra rispetto all'ingresso di via G. Matteotti n. 6, confinano con vano condominiale sub. 24 e con androne condominiale civico n. 6 di via G. Matteotti, con via G. Matteotti e con proprietà aliena.

I due vani sulla destra rispetto all'ingresso di via G. Matteotti n. 6, confinano con vano condominiale sub. 24 e con androne condominiale civico n. 6 di via G. Matteotti, con via G. Matteotti e con proprietà aliena.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto ha rappresentato in perizia che:

- L'immobile fa parte di un edificio realizzato anteriormente alla vigenza della L. n. 1150 del 17.08.1942.
- All'Uff. Tecnico del Comune di Pozzuoli: non risultano atti amministrativi che giustificano la fusione degli immobili attraverso il locale Condominiale, come si evince sia dal rilievo dello stato dei luoghi e dalla planimetria catastale; non risultano atti amministrativi che attestino la legittimità delle opere di modifiche interne dell'immobile/i del ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.); risultano atti amministrativi solo per una parte dello stabile (ex sub 11/18) attraverso la presentazione di una DIA alla quale però non ha fatto seguito il relativo collaudo di chiusura dei lavori e la loro conformità.

Il delegato precisa che l'immobile viene venduto con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto come meglio descritto nel certificato notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Arch. Antonella Sannino, che devono essere consultati dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed è consultabile, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato nei giorni martedì e giovedì dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento, da concordare con il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, info allo 081/8198173, mail: tribunalenapoli@ivgnapoli.it e pec: info.ivgnapoli@pec.it.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa, **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6**, entro le ore 12:00 del giorno 01/07/2024. A tal fine lo studio sarà aperto al pubblico dal lunedì al venerdì in orario d'ufficio. Sulla busta il ricevente annoterà il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito. Le buste saranno aperte in sede di vendita alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

2) ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 cpc ultimo comma. L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di cui al punto 1), se è inferiore all'OFFERTA MINIMA o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite dal presente avviso di vendita, in misura non inferiore al venti per cento del prezzo da lui proposto;

3) l'offerta a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c, è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che: a) il professionista delegato disponga l'incanto (ritenendo che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore d'asta); b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non è stata accolta;

4) l'offerta di acquisto, **in regola con l'imposta di bollo**, dovrà contenere:

a) le generalità complete: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi) del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Si precisa altresì che:

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti 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 persona giuridica o 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) una fotocopia del documento di identità, che l'offerente dovrà portare con se in originale all'udienza di vendita;
- c) i dati identificativi, con la descrizione, anche sommaria, del bene per il quale l'offerta è proposta e l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà mai essere superiore al termine fissato nel presente avviso;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/relazione notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui versa il bene immobile staggito;
- 5) all'offerta dovrà essere allegato, includendolo nella busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Dr. Russo Salvatore – Delegato Proc. Espr. Imm. n. 1387/2012 RGE”**, per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato;
- 6) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene e ciò anche in caso di unico offerente. **Se il prezzo offerto è inferiore al valore d'asta e comunque entro il limite dell'offerta minima, resta piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, ex art. 572 c.p.c., di valutare se dar 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 c.p.c..** La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara di cui al successivo punto n.8);
- 7) 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 (ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA), l'offerta sarà accolta

salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

8) in caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà: a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). A tal fine **l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. 2.000,00**. Il bene verrà 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 ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

9) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita come valore d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

10) nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato non procederà alla vendita e provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per MANCANZA TOTALE di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'UNICA offerta sia stata di importo INFERIORE al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta;

11) se, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegnerà il bene al creditore richiedente;

12) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

13) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di **120 giorni** 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 c.p.c., mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato, ovvero mediante accredito diretto e tempestivo da parte dell'aggiudicatario sul conto corrente o libretto ordinario di risparmio, vincolato alla procedura esecutiva, aperto presso il San Paolo - Banco di Napoli, ag. 39 Napoli, Nuovo Palazzo di Giustizia. L'aggiudicatario documenterà immediatamente al delegato il versamento del saldo –prezzo eventualmente eseguito con accredito in conto corrente.

Nello stesso termine dovrà essere versato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a **“Dr. Russo Salvatore – Delegato Proc. Espr. Imm. n. 1387/2012 RGE”** per il pagamento degli oneri fiscali e spese, la cui entità sarà preventivamente quantificata dal professionista delegato, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

14) se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (**art. 41**, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385), nel termine di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. A tal proposito, **l'istituto dovrà effettuare la precisazione del credito entro 10 giorni dall'aggiudicazione**, col deposito presso lo studio del professionista delegato di un dettagliato conteggio.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato;

15) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia autentica del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

16) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.;

17) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 380/2001, nonché all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma della legge 47/85. 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente 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, non conoscibili o 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;

18) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta.

19) se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Giudice disporrà, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato. Il provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio ed è eseguito a cura del custode

giudiziario, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario e con spese a suo carico, se questi non lo esenta dal compiere o portare al termine detta attività (art. 560, quarto comma, cpc).

20) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione. A tal uopo tutte le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato;

21) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

22) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net; unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie inlinea Spa – sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno 40 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintentico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Napoli, lì 19/04/2024

Il professionista delegato
dr. Salvatore Corrado Russo



