



TAX & LAW
NAPOLI - MILANO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
PREZZO RIBASSATO

L'Avvocato **Giuliano Cuomo** (C.F. CMU GLN 77E04 F839Q – PEC: avvocatogiulianocuomo@pec.it – tel. 081.0494320), delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa F. Fiore, con ordinanza del 5 aprile 2019, nella procedura esecutiva immobiliare n. 704/2016 R.G.E. ad istanza di Sestante Finance S.r.l.

AVVISA

che presso lo studio **in Napoli alla Via Partenope n. 3**

il giorno 4 luglio 2024 alle ore 17:30

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'appartamento in **Giugliano in Campania (NA) alla traversa di via Giardini**, secondo piano, scala "D", int. 6; è composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, catastalmente di 3,5 vani, di altezza interna netta ml 3,00; confinante con cassa scale, spazio condominiale per due lati ed altro appartamento al piano; è riportato in Catasto al F. 54 p.lla 129 sub. 66 cat. A/3; **piena ed intera proprietà del posto auto scoperto**, di mq 10 circa, al piano terra, riportato in catasto al F.54 p.lla 129 sub.30 cat C/6; **piena ed intera proprietà del posto auto coperto**, di mq 20 circa, al piano terra, riportato in catasto al F.54 p.lla 129 sub.219 cat C/6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 256/89 e successiva variante n° 180/91.

Il CTU Arch. Raffaele Golia fornisce la seguente descrizione dell'immobile: *"Ai fini della vendita degli immobili pignorati il lotto è unico ed è così costituito:*

- appartamento al secondo piano, scala "D", int 6, del fabbricato in Giugliano in Campania alla traversa di via Giardini, riportato in catasto al F. 54 p.lla 129 sub.66 cat. A/3, composto da soggiorno /cucina, due camere da letto ed un bagno, della consistenza catastale di 3,5 vani, confinante con cassa scala, spazio condominiale per due lati ed altro appartamento al piano;

- posto auto scoperto al piano terra, di circa mq 10,00, riportato in catasto al F. 54 p.lla 129 sub.30 cat. C/6 confinante con spazio condominiale ed altri posti auto per due lati;

- box auto coperto al piano terra riportato in catasto al F.54 p.lla sub. 219 cat. C/6.

L'unità residenziale è parte del fabbricato con accesso da traversa di via Giardini snc in Giugliano in Campania comune in Provincia di Napoli. Il complesso edilizio è composto da n° 4 corpi di fabbrica, separati da un giunto di dilatazione, costituito da piano terra, porticato adibito alla sosta delle aut, primo, secondo, terzo piano e piano sottotetto. Ogni corpo di fabbrica è costituito da n° 12 appartamenti, per un totale di 48 unità residenziali, serviti da una scala posta centralmente ad ogni corpo di fabbrica.



L'appartamento si compone di ingresso, un unico ambiente soggiorno/cucina, due camere da letto ed un bagno, catastalmente di 3,5 vani, di altezza interna netta ml 3,00.

La superficie utile è di mq 55,00. Il balcone sul lato nord, prospiciente la cucina misura mq 7,90 circa; quello antistante le camere da letto, lato est è di mq 11,00.

L'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione e non è dotato di impianto di riscaldamento; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, con vetrocamera, con persiane alla romana in stecche di alluminio.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di maiolica di colore bianco di cm 20 x cm 20 per tutta l'altezza; le pareti dei bagni, in maiolica cm 20 x cm 40, sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato colore rovere, quella di caposcala è del tipo corazzata.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento. Le facciate del fabbricato necessitano di intervento di pitturazione delle stesse. I precitati beni sono agli atti del catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Napoli – dal 26/10/1993, per quanto riguarda l'unità residenziale ed il posto auto scoperto, e dal 25/10/1995 per il box auto coperto e non sono intervenute variazioni.

Il fabbricato, di cui è parte il bene pignorato, è stato costruito sul lotto di terreno riportato in catasto F.54 p.lla 129 di mq 4.240.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, hanno esatta rispondenza formale con le risultanze catastali.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quello riportato nella planimetria catastale. I lavori di costruzione del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, sono stati assentiti con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 256/89 già realizzati al rustico (struttura, tompagni e tramezzi); il rilascio del precitato titolo in sanatoria presuppone che il certificato di Idoneità Statica dell'immobile sia stato allegato alla richiesta ma lo stesso non è agli atti della pratica.

Opere in variante alla citata Concessione Edilizia in sanatoria sono state autorizzate con Concessione edilizia n° 180/91.

La relazione tecnica allegata agli atti della concessione Edilizia n° 256/89 riporta che è stata realizzata in base a specifico progetto strutturale del quale non sono indicati i dati del deposito presso il Genio Civile di Napoli né, peraltro, è allegato il certificato di collaudo.

Le unità del fabbricato, n° 48, sono occupate dai proprietari e/o locatari dall'anno 1993, e nel caso occorresse richiedere il certificato di agibilità necessita il precitato collaudo delle strutture.

Le unità immobiliari sono distribuite in un unico fabbricato, articolato in quattro blocchi in linea, n° 12 unità residenziali ognuno, separati da idoneo giunto di dilatazione e, pertanto, dal punto di vista strutturale sono indipendenti tra loro. In tal senso il certificato di collaudo è riferito al singolo blocco e le prove sui materiali, previste dalle disposizioni impartite dalla Giunta Regionale della Campania in data 22/01/2018 (prove sclerometriche, pacometriche, prove distruttive) effettuate da laboratorio autorizzato interessano esclusivamente lo stesso. La spesa complessiva per la redazione della precitata certificazione ammonta ad € 12.000,00 (€ 8.000,00 per prove e 4.000,00 per oneri tecnici).

La planimetria dell'unità residenziale riportata nei grafici a corredo dei titoli autorizzativi è conforme allo stato dei luoghi rilevati

Dagli atti dell'amministrazione comunale non risulta dalla data di presentazione ad oggi emesso nei confronti dell'immobile in Giugliano in Campania Traversa di Via Giardini alcun provvedimento sanzionatorio urbanistico nel suo complesso e/o per l'unità oggetto della procedura esecutiva.

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è classificato per circa mq 3216 zona B/2 – zona di completamento di primo grado – e per circa mq 1120 ricade in zona F/1 – zona per standard ed attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale - dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione, P.R.G. approvato con delibera del Commissario ad Acta del 06/07/1984, e ad oggi vigente.

Procedure esecutive relative al bene pignorato in oggetto, diverse da quella originante quella in atto, non sono pendenti, né, altresì, sono pendenti procedimenti giudiziari civili.

Il regolamento condominiale esiste e le spese condominiali sono ripartite in base ad apposito regolamento. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e condominiali ordinarie è di € 528,00. Non sono state previste, né deliberate, spese straordinarie, né sono in corso cause passive ed attive, le spese condominiali sono state regolarmente corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ad oggi non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato."

L'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto del 05/07/2005 a rogito del notaio Fiordiliso Gennaro rep. n° 88347 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Teano - il 06/07/2005 al n° 1294 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli II il 08/07/2005 ai nn° 38542/21918 ed ai nn° 38453/21919.

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'Arch. Raffaele Golia con la CTU depositata agli atti cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 57.000,00 (cinquantasettemila/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 3.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00)

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1)Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio in Napoli alla via Partenope n. 3, inderogabilmente entro le ore 12:00 del 3 luglio 2024, esclusivamente nei giorni martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10:30 alle ore 12:30 e dalle ore 16:30 alle ore 17:30, previo appuntamento telefonico al numero tel. 081.0494320 o a mezzo mail all'indirizzo: g.cuomo@studiocuomo.it.

2)L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 16,00 (sedici/00) dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge), 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 da allegare in atti;
- 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 che eventualmente all'uopo conferiti da organo assembleare è necessario allegare il verbale;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del Professionista Delegato, depositando il relativo mandato redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- in caso di offerta a mezzo procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di idonea procura notarile. L'originale dell'atto di procura dovrà essere allegato all'offerta di acquisto ed inserito nella busta;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore fino a ¼ del prezzo base sopra indicato, con l'espreso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base è riservata al delegato la facoltà di valutare 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 c.p.c.;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salve le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E. Il termine di 120 giorni deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta.
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'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, anche le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge nonché estratto di matrimonio con annotazioni);
 - 4) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato **"Tribunale di Napoli Nord n. 704/2016 R.G.E."**, 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, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.
 - 6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno stabilito per la vendita alla presenza degli offerenti.
 - 7) In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque 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 c.p.c.;
 - 8) La gara tra gli offerenti, in caso di presentazione di più istanze, si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. con aumenti minimi non inferiori a quanto sopra indicato.
 - 9) Ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale si svolgerà la suddetta gara - si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
 - 10) All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
 - 11) Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso, il delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione.
 - 12) 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 il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.
- Pertanto, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza di gara qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara ma il prezzo che può ricavarsi sia comunque inferiore al valore base d'asta.

CONDIZIONI GENERALI

- o La presentazione dell'offerta di acquisto equivale, per il partecipante alla vendita, ad accettazione del contenuto, delle disposizioni e delle procedure previste nel presente avviso;
- o Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente all'Istituto mutuante, poiché l'esecuzione forzata si svolge con intervento per debito contratto a seguito di concessione di mutuo fondiario, nel termine di **CENTOVENTI** giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione. La quietanza di pagamento rilasciata dal predetto Istituto e un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Napoli Nord n. 704/2016 R.G.E.**", in conto spese e pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, 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 intestato "**Tribunale di Napoli Nord n. 704/2016 R.G.E.**", unitamente alla documentazione e alla somma di cui sopra.
- o L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- o Le spese di trasferimento dell'immobile, gli oneri fiscali e tutti gli adempimenti necessari al passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- o Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.
- o Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, il quale potrà procedere a tali incombenze successivamente al rilascio, da parte degli uffici competenti, del titolo munito del timbro di mancato gravame. È in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previa consegna di apposita istanza sottoscritta, in bollo, 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.
- o L'aggiudicatario non può chiedere che il bene venga intestato ad un'altra persona o società: per compiere questa operazione deve attendere che sia emesso il decreto di trasferimento a suo nome, completate tutte le formalità relative alla trasmissione del bene e, poi, potrà effettuare, a sue spese e per proprio conto, il passaggio di proprietà ad un terzo.
- o 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.
- o 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 comunicazione del decreto di trasferimento.
- o Il professionista delegato, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, farà pubblicare almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per gli incanti un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano Il Mattino; farà pubblicare l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati sul sito Internet www.asteannunci.it; provvederà alla pubblicazione del presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

o A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate presso lo studio in Napoli, alla Via Partenope n. 3.

o Chiunque può assistere alle procedure di vendita dell'immobile pignorato purché munito di valido documento di identità da esibire obbligatoriamente al personale addetto all'identificazione dei partecipanti all'asta.

o Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della III Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Napoli Nord.

o Il custode giudiziario è l'Avvocato Giuliano Cuomo al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, all'indirizzo mail g.cuomo@studiocuomo.com.

o 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; la richiesta di visita va inoltrata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode.

o Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applica la normativa al riguardo nonché l'ordinanza di nomina del 5 aprile 2019.

Napoli, 9 aprile 2024

Il professionista delegato
AVV. GIULIANO CUOMO

