

AVVISO DI VENDITA

(ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Mario Polito domiciliato per la carica presso il proprio studio in Monte di Procida, al Corso Giuseppe Garibaldi n. 58, quale professionista delegato per le operazioni di vendita,

vista l'ordinanza di delega emessa dal G. E. Dr. ssa Cristina CORREALE in data 28.05.2015 e successiva integrazione del G. E. Dr. ssa Stefania CANNAVALE;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che:

1. Il giorno **16/12/2024**, alle **ore 11.00**, davanti al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Monte di Procida al Corso Giuseppe Garibaldi n. 58, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili di seguito descritti.

TIPOLOGIA DEI BENI; UBICAZIONE; DIMENSIONI; DATI CATASTALI

(si veda l'allegata perizia per maggiori dettagli)

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito dai seguenti immobili:

lotto 1): appartamento di sei vani catastali (per mq. 116,34 oltre balcone di mq. 11, 39), sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla Via Tommaso Campanella n. 12, riportato in NCEU al folio 5, p. lla 307, sub 6 (ex sub. 3), cat. A2, CL. 4, primo piano rialzato; oltre bene comune non censibile (riportato al sub. 1) composto da un androne coperto e da un cortile interno il tutto avente una superficie pari a circa 137,80 mq di cui 53 mq relativi all'androne.

lotto 2): locale deposito, sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla Via Tommaso Campanella n. 12 riportato in NCEU, al foglio 5, p. lla 307, sub 7 (già sub. 4), cat. C/2, mq. 127, piano seminterrato.

SITUAZIONE URBANISTICA – AGIBILITA' – VINCOLI – DIFFORMITA'

Come si evince dalla perizia, i lotti fanno parte di un corpo di fabbrica edificato in base a regolare concessione edilizia, tuttavia: **a) sono privi di certificato di agibilità b) esistono abusi sanabili come indicato dall'esperto nella perizia che si richiama integralmente.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Ipoteca iscritta ai nn. 24955/5293 in data 16 maggio 2008 per la somma di € 464.000,00 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, a garanzia di un mutuo di € 232.000,00 con atto del notaio Maria Luisa D'Anna in data 12 Maggio 2008 repertorio n. 97020;

2. Ipoteca legale iscritta in data 15 Aprile 2011 ai nn. 15857/2478 per la somma di euro 150.369,88 a favore di Equitalia Polis SPA;

3. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2° in data 15 Giugno 2012 al n. 24904 di registro generale e n. 19067 di registro particolare, a favore del Banco di Napoli Spa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al lotto 1) è parzialmente occupato sine titolo; il lotto 2) è nella disponibilità dell'esecutato.

VALORE DI STIMA

Il C.T.U. ha stimato i lotti come segue:

lotto 1), abitazione cat. A/2, valore di stima €. 157.980,84;

Dr. MARIO POLITO – Delegato r.g.e. 894/2012 C. so Garibaldi n. 79 – Monte di Procida

Contatti: 081/8681578 – 373/7066669e-mail: marioseriola@hotmail.it

1

lotto 2), deposito al piano seminterrato, valore di stima €. 40.555,30.

PREZZO BASE D'ASTA

Considerata la diserzione dei precedenti tentativi di vendita, il prezzo base d'asta di ciascun lotto è fissato in misura ribassata e pertanto in ragione di:

- **lotto 1)**, base d'asta: €. 66.656,00;
- **lotto 2)**, base d'asta: €. 17.086,00.

N. B.: è facoltà dell'offerente presentare offerte minime ribassate di un quarto rispetto alla base d'asta; in tal caso, tuttavia, sarà il delegato, ex art. 572 c. p. c., a valutare se far luogo alla vendita (ove ritenga che non vi sia possibilità di ricavare un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c. p. c.).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

2. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte d'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

3. La presentazione delle offerte d'acquisto deve avvenire mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del Dr. Mario Polito, delegato alle operazioni di vendita, in Monte di Procida al C.so G. Garibaldi n. 79, esclusivamente **il giorno 15/12/2024** (giorno precedente alla vendita), a pena di inefficacia, **dalle ore 17.00 alle ore 19.00.**

4. L'offerta, a norma dell'art. 571 terzo comma c.p.c. è irrevocabile salvo che:

- a) il professionista delegato disponga l'incanto;
- b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

5. L'offerta, in carta legale (cioè con bollo ordinario ogni quattro facciate), **a cui va allegata copia del documento d'identità dell'offerente**, deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico), stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e l'indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- o se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Alla domanda andrà allegato certificato di matrimonio o di stato libero;
- o se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- o 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;
- o in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

- 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 al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta;

- il termine entro il quale verrà eseguito il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

- l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

6. La busta, perfettamente chiusa, dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in corso di validità dell'offerente

Dr. MARIO POLITO – Delegato r.g.e. 894/2012 C. so Garibaldi n. 79 – Monte di Procida

2

Contatti: 081/8681578 – 373/7066669e-mail: marioseriola@hotmail.it

(che recherà con sé l'originale alla predetta udienza di vendita), nonché un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del residuo prezzo, nei termini e con le modalità previste, **senza alcuna sospensione feriale**.

7. Sulla busta dovrà essere indicato unicamente il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione.

8. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c..

Avvertenze relative all'offerta

- L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

- La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi al luogo e alla data fissati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

- In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c..

- In caso di gara, il rilancio minimo resta fin d'ora stabilito dal professionista delegato in ragione della somma di €. 3.000,00 per ciascun lotto.

- Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, secondo le modalità di cui all'art. 581 c.p.c..

9. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi 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.) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

10. L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare l'importo delle spese di vendita gravanti a suo carico come per legge e nella misura che sarà determinata dal professionista delegato.

11. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

12. Successivamente all'incanto sono ammesse offerte di aumento di un quinto, ex art. 584 c.p.c., nel termine perentorio di dieci giorni dall'incanto (nel caso in cui tale termine cada di sabato o in un giorno festivo, entro il primo giorno feriale immediatamente successivo). Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, sempre presso lo studio del professionista delegato, con le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e con la precisazione che trattasi di offerte in aumento. Unitamente all'offerta dovrà essere versata una cauzione pari al 20% del prezzo base d'asta dell'incanto precedente.

13. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad Iva, la parte è tenuta a versarla nei termini previ o, al massimo, improrogabilmente, nei sessanta giorni dall'aggiudicazione.

14. Se dagli atti della procedura risulta che gli immobili sono gravati 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 cinquanta giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito dalla stessa vantato, previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, col deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Al sottoscritto professionista delegato sarà consegnata la quietanza emessa dalla Banca mutuante. Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dalla predetta Banca, il supero,

Dr. MARIO POLITO – Delegato r.g.e. 894/2012 C. so Garibaldi n. 79 – Monte di Procida

3

Contatti: 081/8681578 – 373/7066669e-mail: marioseriola@hotmail.it

detratto il solo importo della cauzione, dovrà essere versato al sottoscritto professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, al suo ordine entro il termine di sessanta giorni dalla suddetta aggiudicazione definitiva.

15. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma c.p.c., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto 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, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

17. La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, 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. 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.

18. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

19. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

20. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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.

21. 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 cinquanta giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito dalla stessa vantato, previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, col deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Al sottoscritto professionista delegato sarà consegnata 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 termine di sessanta giorni dalla suddetta aggiudicazione definitiva.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Del presente avviso sarà fatta, da me delegato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, sull'edizione domenicale del quotidiano "La Repubblica di Napoli" nonché, almeno 60 giorni prima dell'anzidetto termine, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Dr. MARIO POLITO – Delegato r.g.e. 894/2012 C. so Garibaldi n. 79 – Monte di Procida

4

Contatti: 081/8681578 – 373/7066669e-mail: marioseriola@hotmail.it

Tutti gli interessati potranno consultare la perizia depositata dal C.T.U., presso la Cancelleria della V Sezione Espropri del Tribunale di Napoli nonché sul sito www.astegiudiziarie.it.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato, dott. Mario Polito (recapito tel. 081/8681578 - 373/7066669), disponibile, previo appuntamento, per la visione degli immobili.

Napoli, lì 04/10/2024.

Il Professionista Delegato: Dr. Mario Polito:



Dr. MARIO POLITO – Delegato r.g.e. 894/2012 C. so Garibaldi n. 79 – Monte di Procida
Contatti: 081/8681578 – 373/7066669e-mail: marioseriola@hotmail.it

5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

