

Il Dott. Sossio Lupoli, con studio in Napoli alla Via G.L. Bernini, 28 – Galleria Vanvitelli, Pal. 2 – piano terzo,

- professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pica Leonardo della Sezione Civile (ex) V Bis del Tribunale di Napoli, con ordinanza di delega del 08-12/04/2010, e successiva integrazione di cui all'ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cannavale Stefania, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, in data 01/06/2018, vista la legge n. 132/2015 di conversione del D.L. n. 83/2015 e ss. modificazioni, al compimento delle operazioni di vendita forzata della piena proprietà del bene di cui segue;

- nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 772 R.G.E. dell'anno 2006, promossa dalla "Unicredit Banca S.p.a." ed oggi dalla "Fino 1 Securitisation S.r.l." per mezzo della mandataria "doValue S.p.a.";

- vista la relazione di stima del 2-9 novembre 2008, a firma del perito incaricato dal Tribunale di Napoli, Dott. Arch. Marilena Spada, e successiva integrazione del 7-9 dicembre 2008, agli atti della procedura;

annuncia la vendita del seguente

IMMOBILE

INDIVIDUAZIONE:

appartamento ubicato nel Comune di Pozzuoli (NA) alla Via del Mare, civico n. 20, secondo piano, scala B, interno 5/B, composto da ingresso in zona giorno – cucina, tre camere e bagno, per una superficie utile coperta di mq 80 ca, oltre a balconi per mq 20 ca.

DATI CATASTALI:

l'immobile risulta censito nel Comune censuario di Pozzuoli, al foglio 7, particella 128, sub 10, categoria A/2, classe 4, cons. vani 5,5, rendita catastale euro 596,51.

CONFINI:

l'appartamento confina con:

- la cassa della scala B;
- appartamento interno n. 6 della scala B (int. 6/B);
- appartamento interno n. 5 della scala A (int. 5/A).

UBICAZIONE:

l'unità immobiliare come sopra individuata, si trova nel Comune di Pozzuoli (Napoli), e più precisamente in Via del Mare civ. n. 20, l'appartamento, composto da 3 camere ed accessori al piano secondo (5,5 catast.). L'area ove è ubicato l'immobile è nella zona di Licola mare connotata dalla presenza di servizi balneari e alcune attività commerciali. L'immobile è inserito in un viale al quale si accede dalla Via del Mare. Il fabbricato in c.a. è composto da un piano terra, e tre piani fuori terra adibiti ad abitazione.

DESCRIZIONE:

l'immobile situato al secondo piano del fabbricato, ha accesso dal viale privato posto su via del Mare. La disposizione tipologica della cellula abitativa dell'immobile in oggetto è costituita da: ingresso nella zona giorno cucina di circa 21 mq, che immette sulla sinistra nella prima camera di 14,90 mq e di fronte, per chi entra nell'appartamento, al corridoio di circa 4 mq dove si aprono le porte del bagno sulla destra (mq 8,5 ca) e della seconda camera di circa 15 mq sulla sinistra. Proseguendo in fondo al corridoio si accede alla terza camera di mq 17,5. L'altezza interna è di m. 3,00. Le camere sono provviste di finestre e di ampi balconi prospettanti sui viali privati. La s.u. totale è di circa 80 mq. L'immobile in oggetto è inserito in un tessuto urbano del Comune di Pozzuoli, caratterizzato da edilizia con conformazione morfologica a schiera. Il fabbricato, per la sua posizione, gode di buona luminosità. L'intero immobile con struttura portante in c.a. si presenta in discrete condizioni statiche e cattive condizioni di manutenzione ordinaria.

L'appartamento in parola ha una superficie utile (ovvero al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) di complessivi 80 mq, oltre ai balconi per complessivi mq 20 circa. L'altezza interna è di 3 metri.

Per l'ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia depositata, alla cui consulenza integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione

-

VALORE:

l'esperto ha stimato il valore dell'immobile in euro 102.000,00 (euro centoduemila/00).

STATO:

l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

VENDITA:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irrisconoscibili, o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

IMPIANTI:

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità.

Non verrà, pertanto, consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica, né il certificato di agibilità.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Relativamente alla rispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale, l'esperto, dopo aver provveduto a far rasterizzare la planimetria dell'immobile in oggetto presso l'NCEU (già esistente, ma non presente all'atto della richiesta sui terminali) - ha rilevato che l'immobile, che qui si pone in vendita, presenta variazioni rispetto alla planimetria catastale, che consistono nella eliminazione di tramezzi interni per la creazione di una zona giorno annessa alla cucina e nell'annettere allo stesso la zona veranda. E' stata, infatti, eliminata la zona ingresso e creata una veranda dove era situata parte del balcone preesistente.

Sotto il profilo edilizio e urbanistico:

- il Comune di Pozzuoli ha in vigore il PRG, (Leggi 17.8.1942 N. 1150 e 6.8.67 N. 765, D.M. 2.4.1968 N. 1444) - Legge Regione Campania 20.3.1982 N.14; con le modifiche e integrazioni di cui alla delibera del consiglio provinciale n. 48 del 26.6.2001 e al decreto di approvazione del presidente della provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002.
- Il P.R.G. interessa, ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150, l'intero territorio del Comune di Pozzuoli e, attraverso le norme e le allegate tavole di piano, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo di esso, dettando indicazioni e prescrizioni sia per la stesura dei piani attuativi che per la disciplina delle iniziative connesse allo sviluppo edilizio e urbanistico. Settore Pianificazione Urbanistica e Ambiente.
- L'area ricade per il PRG di Pozzuoli nel fg 7 zoniz: M1-2 Parco archeologico-naturale di Cuma e del bosco di Licola; parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo.
(Norme di attuazione del PRG in vigore per l'area in oggetto: Art. 58 - Zona M1-2. Parco archeologico-naturale di Cuma e del bosco di Licola. Art. 59 - Zona M1-2. Parco archeologico-naturale del lago d'Averno, del lago di Lucrino e del Monte Nuovo.
Strumento esecutivo: P. di R., P.P.E. - per le quali si rimanda alla perizia di stima redatta dall'esperto).
- Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici storici di inalienabilità o indivisibilità. Esiste un vincolo da PRG nell'intera zona, come sopra descritto; e non esistono vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali.
- Ai sensi e per gli effetti delle leggi 28.2.1985 n. 47 e 23.12.1994 n. 724 e succ. modifiche ed integrazioni, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 142/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli; non seguito da modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi, né oggetto di provvedimenti sanzionatori.
- Trattandosi di un unico appartamento, con annesso lastrico, non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti; ed essendo stato pignorato nella sua interezza, non è divisibile.
- L'immobile, come rilevato dall'esperto, presenta difformità che non possono essere sanate:
 - la creazione della zona giorno all'entrata dell'appartamento, con l'eliminazione del tramezzo dell'ingresso e

l'annessione dello spazio di balcone con la creazione della veranda abbattendo la parete perimetrale per circa 4 m., non costituiscono ampliamenti che gravano su aree di terzi comuni o non pignorati;

- ma non è possibile ottenere il condono della veranda in oggetto, ricadendo l'intero edificio in un'area con vincoli di natura paesaggistica (Parco Archeologico naturale di Cuma e del bosco di Licola);

- gli oneri ed i costi per il ripristino dello status quo ante ammontano ad euro 2.100,00 (euro duemilacento/00)

(come da computo metrico di cui all'integrazione della CTU, del 7 dicembre 2008).

Per l'ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima redatta dall'esperto, di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi, a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it; nonché, disponibile per la consultazione presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Napoli alla Via G. L. Bernini, 28.

PROVENIENZA

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato in forza di atto pubblico di compravendita del 17/09/2004, nota presentata con Modello Unico n.30836.1/2004, per Notaio Sergio Barella, sede Battipaglia (SA), trascritto il 24/09/2004 ai nn. 44787-30836, in atti dal 27/09/2004, rep. n. 64559.

Dalla certificazione notarile si evince che l'immobile oggetto della vendita è di proprietà del debitore esecutato e della di lui consorte, tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 24.9.2004 nn. 44788 – 9013:

Ipoteca volontaria per atto notaio Sergio Barela del 17/09/2004 a favore Unicredit Banca S.p.a. per euro 190.000,00 (euro centonovantamila/00) a garanzia di capitale di euro 90.000,00 (euro novantamila/00) contro il debitore esecutato, per quota 1/1 di proprietà sull'immobile oggetto della presente vendita.

- Trascrizione – nn. 49644 - 24937 del 30/06/2006:

Pignoramento Immobiliare, notificato il 25/05/2006 a favore Unicredit Banca S.p.a. contro il debitore esecutato, per quota 1/1 di proprietà sull'immobile oggetto della presente vendita.

**CONDIZIONI PER LA VENDITA FORZATA
DELLA PIENA PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE
LOTTO UNICO**

Per la **VENDITA SENZA INCANTO**:

1. si procederà all'**apertura delle buste** ed all'eventuale **gara** tra gli offerenti:
il giorno **24 luglio 2025**, alle **ore 12.00** (presso lo studio del professionista delegato);
2. il **termine per il deposito** (presso lo studio del professionista delegato) **delle offerte in busta chiusa:**
entro e non oltre le ore 12.00 del 23 luglio 2025;
3. il **prezzo base** (ribassato di 1/4, ex art. 591 c.p.c.) è stabilito in:
euro 37.273,44 (euro trentasettemiladuecentosettantatre/44);
4. l'**offerta minima accettabile** è pari a:
euro 22.955,08 (euro ventiduemilanovecentocinquantacinque/08);
5. la **gara** tra gli offerenti, si svolgerà ai sensi di quanto stabilito dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto;
le **offerte in aumento non potranno essere inferiori euro 1.500,00** (euro millecinquecento/00);
l'**offerta più alta**, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, **è quella che indica il prezzo maggiore** - ogni altro elemento [e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta (60) giorni] non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

Tutto ciò premesso, il professionista delegato

AVVISA

1. che il **giorno 24 luglio 2015**, alle **ore 12.00** (dodici), presso il proprio studio in Napoli alla Via G.L. Bernini, 28 - Galleria Vanvitelli, Pal. 2, avverrà la **vendita senza incanto, della piena proprietà dell'immobile** sopra descritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e ss. 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 legale anche ai sensi del terzo comma dell'art. 579 c.p.c.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;

4. l'offerta deve essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento all'immobile per cui viene fatta l'offerta;

5. l'offerta di acquisto deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato alla vendita, in Napoli alla Via G.L. Bernini, 28 – Galleria Vanvitelli, Pal. 2, **entro il giorno 23 luglio 2025, dalle ore 9.30** (nove e trenta) **e non oltre le ore 12.00** (dodici). Eventuali offerte presentate oltre tale termine saranno considerate inefficaci;

6. l'offerta deve contenere:

-le generalità complete dell'offerente [nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e l'eventuale regime patrimoniale dei coniugi (per i soggetti coniugati in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge)]; 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. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., 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 per il quale si intende partecipare;

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

-il termine del pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal professionista delegato), non superiore a sessanta (60) 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, delle certificazioni ipotecarie notarili 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. E' possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

7. la busta dovrà contenere, oltre alla domanda, in bollo, come sopra esattamente compilata:

-se l'offerente è una persona fisica, copia fotostatica del documento di identità in corso di validità;

-se l'offerente è diverso da persona fisica, copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante ed una visura camerale aggiornata;

-tutti i documenti e le autorizzazioni necessarie;

-nonché - a pena di inefficacia – un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato 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;

8. 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 vendita, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di un unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta, comunque, a presentarsi nel luogo, alla data ed all'ora, indicati per assistere all'apertura delle buste ed a partecipare all'eventuale gara. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, c.p.c.;

9. la deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via G.L. Bernini, 28 – Galleria Vanvitelli, Pal. 2, **il giorno 24 luglio 2025, alle ore 12.00** (dodici), ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.;

10. in caso di presentazione di più offerte valide, ex art. 573 c.p.c., si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta - ovvero quella che indicherà il prezzo maggiore [ogni altro elemento - e, in particolare, il termine per il versamento del prezzo, entro il massimo di sessanta (60) giorni - non sarà valutato per la comparazione delle offerte] - mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con il rilancio minimo indicato in euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

Si precisa che:

a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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;

c) l'aggiudicazione diviene definitiva, in caso di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte;

11. in caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

12. entro il termine improrogabile di sessanta (60) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo del prezzo, mediante un assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato. In caso di inadempimento del versamento, l'aggiudicazione è revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata per la

cauzione, che sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, fatta salva la sua ulteriore responsabilità, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

13. le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

14. anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (cfr. art. 560 co. 4 c.p.c.);

15. in tutti i casi, entro il termine di sessanta (60) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - nella misura che verrà determinata dal sottoscritto delegato - mediante un assegno circolare non trasferibile all'ordine del predetto professionista;

16. 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, c.p.c., 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;

17. 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 della legge bancaria), l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti, non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (ex art. 41 del D.Lgs. 385/93), nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data anzidetta, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante;

18. 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;

19. l'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi compresi i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza, e cederanno, a suo esclusivo carico, gli oneri ed i costi per il ripristino dello status quo ante dell'immobile per le difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e dell'art. 40, 6° comma, della legge 47/85 e successive modifiche o integrazioni. Resta esclusa, ai sensi dell'art. 2922 c.c., la garanzia per i vizi della cosa ex art. 1490 c.c., in deroga al D.M. n. 37/08, al decreto di trasferimento non verrà allegato il certificato di rispondenza e/o conformità degli impianti.

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, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per gli eventuali incanti successivi al primo:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.legalmente.net;
- c) per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO".

2. Per ogni informazione fare riferimento al professionista delegato/custode - Dott. Sossio Lupoli (tel. 081.3723080 / e-mail: sossio.lupoli65@gmail.com).

Il professionista delegato.