

ROMA tel. 06.3770.81
MILANO tel. 02.75709258
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
04/03/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Modalità di pagamento alternativa, che presuppone sia l'autorizzazione del giudice che l'accordo tra acquirente e creditore titolare della garanzia ipotecaria

Case all'asta, l'aggiudicatario assume il debito

Il vantaggio di non versare il prezzo in un'unica soluzione, ma occorre il "sì" del creditore che ha l'ipoteca sul bene

L'INTERVENTO

Il codice di procedura civile prevede una modalità alternativa al pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario dell'immobile esecutato: l'assunzione del debito in virtù del quale è stata avviata o proseguita la procedura esecutiva. Si tratta di ipotesi che - spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano, del Foro di Napoli -, disciplinata in linea generale dall'art. 508 c.p.c., trova invero rara applicazione nella pratica, in quanto presuppone l'accordo tra l'aggiudicatario ed il creditore titolare della garanzia ipotecaria e richiede l'autorizzazione da parte del giudice dell'esecuzione. Può rivelarsi però particolarmente vantaggiosa per

l'acquirente dell'immobile all'asta, che non è tenuto così a versare il prezzo in un'unica soluzione".

"In virtù di quanto prescritto dall'art. 585 c.p.c., infatti, l'aggiudicatario che sia stato autorizzato ad accollarsi il debito - continua l'avvocato Caturano - può essere tenuto a versare la sola parte di prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che risulterebbero capienti in sede di distribuzione. La circostanza che il legislatore faccia riferimento alla possibilità di assunzione del solo debito "ipotecario" si spiega con la considerazione che tale strumento non determina la soddisfazione immediata del creditore, il quale ha pertanto diritto a conservare la garanzia ipotecaria, con la conseguenza che il trasferimento dell'immobile non produce il caratteristico

FOCUS

Atto contrattuale

L'assunzione del debito non ha natura esecutiva, ma si configura quale atto contrattuale, seguendone la relativa disciplina. L'opposizione agli atti esecutivi non è pertanto rimedio esperibile per "impugnare" l'accordo in sé, ma può essere proposta contro il provvedimento del giudice che autorizza o rigetta l'assunzione del debito.

effetto "purgativo" della vendita forzata. Ne consegue anche che, se il debito accollato è solo una parte dell'importo che il creditore ipotecario avrebbe diritto a vedere soddisfatto con preferenza verso gli altri creditori, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento di una parte del prezzo per colmare tale

differenza". Tale eventuale conguaglio deve essere versato nel termine - improrogabile - previsto per il pagamento del prezzo di aggiudicazione, unitamente al deposito dell'atto di assunzione del debito, a seguito del quale il Giudice emetterà il decreto di trasferimento, facendo menzione dell'accollo e

disponendo la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, eccetto - come accennato - dell'ipoteca a garanzia del debito assunto. Il mancato rispetto del termine determina la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione versata.

"È bene accennare che, accanto all'ipotesi di assunzione prevista dal codice, il Testo Unico Bancario - conclude l'avvocato Caturano - prevede uno strumento di più facile applicazione, allorché il creditore proceda in virtù di un credito "fondiario". In tal caso, l'aggiudicatario può subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, senza necessità di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, a condizione che versi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione".

Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V^a e V^a bis Sezione Espropri e dalla VII^a Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione del debitore. Le notizie relative all'immobile sono reperibili nella perizia di stima di cui il professionista delegato cura la pubblicazione sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nel cd "avviso di vendita". Nei termini stabiliti e nel luogo indicato nell'avviso, l'interessato dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione). All'atto del deposito della busta, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede materialmente al deposito, previa identificazione. L'offerta deve contenere le generalità complete dell'offerente, il numero della procedura 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 di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia; il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura

che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a giorni centoventi 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 e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile. In caso di presentazione di un'unica offerta valida: -se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; -se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nei limiti del quarto, 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 cpc. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 cpc. Il bene verrà definitivamente

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 ex artt. 588 e 589 cpc. 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 cpc, 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. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato, il saldo del prezzo e l'importo delle spese. Il Giudice emanerà il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievole gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

Tribunale di Napoli Nord

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 142/15 R.G.E.

Comune di Cardito (NA) Via Francesco Crispi Lotto 1 Piena ed intera proprietà di Box auto al p. terra suddiviso in due ambienti: uno adibito a box auto e l'altro adibito a camera da letto ed inglobato nell'adiacente sub. 2 (non oggetto di vendita). Occupato senza titolo. Prezzo Base Euro 11.850,00 (Offerta minima Euro 8.888,00). Lotto 2 Piena ed intera proprietà di appartamento al p. terra composto da cucina, 2 camere, locale w.c., ripostiglio e disimpegno. Occupato senza titolo. Prezzo Base Euro 33.413,00 (Offerta minima Euro 25.060,00).

al p. primo destinato a ?zona notte ? con bagno e 4 camere, (di cui una con bagno ed una con bagno e stanza guardaroba). Prezzo Base Euro 222.750,00 (Offerta Minima Euro 167.062,50). Lotto 2 Piena ed esclusiva proprietà di: appartamento al p. secondo avente accesso dal viale pedonale comune e composto da ingresso, bagno, soggiorno e studio. Prezzo Base Euro 71.250,00 (Offerta Minima Euro 53.437,50). Lotto 3 Piena ed esclusiva proprietà di box auto di mq 112 al p. interrato, con accesso carrabile esclusivo. Prezzo Base Euro 42.000,00 (Offerta Minima Euro 31.500,00). Prof. delegato Dott. Paolo Liguoro. Vendita senza incanto: 09/05/2018 ore 12:00 c/o Tribunale di Napoli Nord, in Aversa(CE) alla Piazza Trieste e Trento presso - Castello Aragonese -. Info presso delegato tel. 081/8990087 - 3398776873 e su www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.napolinord.giustizia.it e www.corteappello.napoli.it (Cod. A397821, A397822, A397823).

ESEC. IMM. n. 633/14 R.G.E.

Lotto Unico Comune di Casal di Principe (CE) Via Torino, 54 Piena ed intera proprietà di fabbricato unifamiliare con annessa corte esclusiva composto da 2 corpi paralleli: - corpo principale costituito da 2 livelli fuori terra ed un vano

piano terra e di circa mq 18,15 al piano soppalcato; cost. ante 1967 - modifiche abusive - occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Prezzo base: € 33.400,00 offerta minima: € 25.050,00 Offerta esclusivamente in busta chiusa c/o detto studio a partire dal 30° giorno antecedente vendita ed entro il 9/5/18 (escluso sabato e festivi) ore 16/18 con AC NT ordine delegato e n.ro proc. 10% prezzo offerto per cauzione; saldo prezzo entro 120gg; perizia con allegati, avviso e condizioni generali di vendita, delega ed ult. documenti su www.astegiudiziarie.it(cod.A334080). info: cirorusso@libero.it

ESEC. IMM. n. 1069/2012 R.G.E.

G.E. Dott.ssa S. Cannavale Dott.ssa Francesca Iacomino, professionista delegata, il giorno 15.05.2018 alle ore 10.30 c/o Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Torre B, Aula 24, P. 21°, vende senza incanto p.p. appartamento in sito nel comune di Napoli (quartiere Secondigliano) alla via Paolo Giovio n.1, Scala C, distinto dal numero 31, posto al piano secondo. Prezzo base: Euro 88.875,00, offerta minima (75% prezzo base) Euro 66.657,00. Occupato da terzi sine titolo. Vi sono degli abusi edilizi non sanabili come evidenziati nella perizia di stima, a cura e spese dell'aggiudicatario il ripristino dello stato del

10% prezzo offerto con A/C N/T intestato a "Dott.ssa Monica Osteria quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 1283/2008 Tribunale di Napoli" da depositare in busta chiusa c/o studio del delegato tra le ore 16.30 e le 19.00 nei giorni da lunedì a venerdì e comunque non oltre le 19.00 del giorno precedente la vendita. Allegati su www.astegiudiziarie.it (cod. A192714). Info tel 0817704857 mail monica@studioosteria.it

ESEC. IMM. n. 1323/91

Il dott. Rosario Nardelli prof. delegato con studio in Napoli alla Via Toledo 429, vende senza incanto 26/04/2018 ore 17.00 presso il proprio studio la piena proprietà dell'appartamento vani 6.5 sito in Calvizzano al Viale della Resistenza di cui al lotto 3 della CTU. Prezzo Base € 75.000,00. Rilancio minimo in caso di gara € 1.500,00, offerta minima 75% del prezzo base. Occupato senza titolo opponibile. Le domande di partecipazione in bollo con assegno circolare n.t. - pari al 10% del prezzo offerto intestato al professionista delegato, da depositare in busta chiusa senza annotazioni presso lo studio del delegato i giorni di martedì, mercoledì giovedì dalle ore 16,30 alle ore 18,30. Per quanto non indicato si rinvia per esteso a ordinanza, avviso di vendita, relazione di stima