

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
23/09/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Aggiudicatario obbligato in solido per le quote insolte, a far data dal decreto di trasferimento. Le annualità precedenti il biennio restano a carico del debitore

Acquisto all'asta, gli oneri condominiali insoluti

Chi subentra è tenuto al pagamento delle spese deliberate nell'anno in corso e nel precedente

L'INTERVENTO

“Accade di frequente che l'immobile pignorato sia costituito da un'unità facente parte di un condominio e che il debitore esecutato abbia maturato dei debiti condominiali per il pagamento dei quali la vendita del bene non generi entrate sufficienti”, sul tema interviene Fabrizia Abbate, di Napoli, dottoressa in Giurisprudenza. Qual è quindi la sorte delle spese condominiali non pagate dal debitore? «In proposito - continua la dottoressa Abbate - l'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile stabilisce che: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

Norma applicabile all'aggiudicatario

La suddetta norma si ritiene applicabile anche all'aggiudicatario che, quindi, non può sottrarsi all'obbligazione dei contributi condominiali dovuti per l'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e per quello precedente, dove - osserva la dott.ssa Abbate - la nozione di “anno” deve essere riferita all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

Morosità delle annualità precedenti

Le spese insolte riguardanti le annualità precedenti resteranno, invece, ad esclusivo carico del debitore e degli altri condomini.

All'aggiudicatario non potranno altresì essere richieste le spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'assemblea dei condomini prima dell'emissione del decreto di trasferimento, ciò in quanto fermo restando il disposto dell'art. 63 disp. att. cod. civ., risponde di tali spese soltanto il soggetto che era proprietario al tempo della delibera.

Il caso di chi non era condomino

Tale principio è stato di recente ribadito dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 1847 del 25.01.2018, nella quale è stato affermato che: “Non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui

sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori.” È infine da precisare che dal carattere solidale dell'obbligazione di pagamento discende che l'aggiudicatario avrebbe diritto a richiedere al debitore il rimborso degli oneri relativi al periodo in cui l'immobile pignorato era ancora in suo possesso. Tuttavia, l'esito positivo di tale regresso - conclude la dott.ssa Abbate - è pressoché impossibile, perché appare difficilmente immaginabile che il debitore, che ha già perso la proprietà del bene attraverso la vendita coattiva, corrisponda poi all'aggiudicatario quanto dovuto per le spese condominiali”.

FOCUS

Costi “aggiuntivi”

È buona prassi, quando si è interessati ad un acquisto, prendere contatti con l'amministratore del condominio per conoscere la morosità che grava sull'immobile pignorato ed aggiungere, al costo dell'aggiudicazione, anche le spese condominiali.

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 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 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 cauzioni prestate, 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. 543/2014 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice 3^o Sez. Civ. Tribunale di Napoli Nord. Lotto unico: 1/1 piena proprietà appartamento sito in Giugliano in Campania - NA, alla strada vicinale Bosco, lotto F2 - 6^o piano della scala C, int. 39 - composto di sei vani catastali. La Superficie commerciale mq. 80,91. Regolarità urbanistica accertata dal CTU. Occupato senza titolo opponibile. Prezzo base € 16.425,00 - Offerta minima presentabile: € 12.318,80. Professionista Delegato Avv. Alessio Migliardi. Vendita senza incanto il 7 novembre 2018 alle ore 10,00 e ss. presso l'aula n. 15 posta al secondo piano del Tribunale di Napoli Nord, sito alla Piazza Trieste e Trento - 81031 - Aversa (CE). Perizia consultabile presso Cancelleria Tribunale di Napoli Nord, sito www.astegiudiziarie.it (Cod. A369021), www.tribunale.napolinord.giustizia.it e www.corteappello.napoli.it nonché presso custode giudiziario e delegato Avv. Alessio Migliardi tel. 081 7877206.

ESEC. IMM. n.785/2014 R.G.E.
Prof. delegato e custode Dr. Paolo Liguoro. Vendita senza incanto: ore 12,00 del 07.11.2018 c/o aula vendite immobiliari del Tribunale di Napoli Nord in Aversa alla Piazza Trieste e Trento il seguente ed unico lotto: **Lotto unico:** Fonte del CTU Ing. Giuseppe Giuliani e relativa integrazione, piena proprietà della quota pari a 1/1 di un appartamento posto al piano primo nel casamento ubicato nel Comune di Frattamaggiore (NA) nella II traversa di via D'Ambrosio distinto dal civico 3; l'unità immobiliare è composta da cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno per una superficie interna complessiva di mq 81,80; completa la dotazione dell'immobile un balcone di mq 8,00; l'unità immobiliare confina a Nord con p.la 512 del foglio 2, ad Est con p.la 1530 del foglio 2, a Sud con cortile e scala condominiali e ad Ovest con la II traversa di via D'Ambrosio; l'immobile è ripartito nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al foglio 2 - p.la 513 - sub 4 - cat. A/2; lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di due finestre, non raffigurate in planimetria, e di una lieve difformità nella conformazione del balcone. L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Prezzo base: € 75.750,00 - Offerta minima € 56.812,50 - Aumenti minimi di Euro 2.000,00. Deposito offerte entro il 06.11.2018 nell'orario di apertura al pubblico della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord in Aversa alla Piazza Trieste e Trento e comunque entro le ore 12,00. Info c/o delegato tel. 081/8990087 - cell. 3398776873 e su www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.napolinord.giustizia.it e www.corteappello.napoli.it (Cod. A413317).

IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ESEC. IMM. n. 53/2016 R.G.E.
Lotto Unico Comune di Calvano (NA) loc. Pascarola - zona A.S.I., piena ed intera prop. di complesso industriale sup. comm.le 7.668,00 mq e precisamente: opificio composto da spazio a doppia altezza per lavorazioni con magazzini e depositi, spogliatoi, archivi e uffici al piano terra e da uffici e servizi al primo piano; opificio composto da spazio per lavorazioni a doppia altezza con depositi, spogliatoi, e cabina elettrica al piano terra, uffici con bagni e disimpegno al primo piano. Prezzo Base Euro 3.600.000,00 (Offerta Minima Euro 2.700.000,00). Prof. delegato Avv. Marco D'Arcangelo - Vendita senza incanto: 21/11/2018 ore 11,30 c/o Tribunale di Napoli Nord, in Aversa alla Piazza Trieste e Trento “Castello Aragonese”. Info presso delegato tel. 0810491814, su www.asteanunci.it, www.tribunale.napolinord.giustizia.it.

Tribunale di Napoli

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 1144/2014 R.G.E.
Prof. delegato e custode Dr. Paolo Liguoro. Vendita senza incanto: 09.11.2018 ore 09,30 c/o studio in Sant'Anastasia (NA). Via Capodivilla n. 15 - 80048. Lotto 01: sito nel territorio del Comune di Napoli nel Comune di Napoli (quartiere Pianura) alla Via Provinciale n. 99 - piano rialzato - int. E censito nel C.U. di - Libero. Prezzo base ribassato € 52.312,49 - offerta minima presentabile € 39.234,37 - Deposito offerte entro il 08.11.2018 - Ore 09,30 - 12,30 c/o studio del delegato. Aumenti minimi di Euro 3.000,00. Info c/o delegato 081/8990087/3398776873 e su www.astegiudiziarie.it (cod. A366036).

ESEC. IMM. n. 1289/10
G.E. Cons. Russo - Il delegato e custode Avv. Alessandra Puca vende senza incanto il 20.12.18 h. 17.30 c/o Studio Legale Puca piena proprietà immobiliare in Napoli via Pier delle Vigne n.10 (attuale V.Valentino10), piano terra, occupato dal debitore. Prezzo base ribassato euro 152.437,50. Aumenti per euro 3.000,00. Offerta Minima 114.328,00. Presentazione offerte entro il 19.12.18 dal mercoledì 12.12.18 al mercoledì 19.12.18 dalle ore 17.30/ 19.30 (previo avviso) in busta chiusa e completamente in bianco all'attenzione del professionista delegato avv. Alessandra Puca c/o Studio Puca in Napoli alla Via Ferrara,4 - cauzione 10% prezzo offerto. Esame offerte 20.12.18. Informazioni delegato (tel./fax 081/19007793 dopo h.17.30) Info: www.legalmente.net, www.Astegiudiziarie.it (cod. A244709)

ESEC. IMM. n. 1622/2012
Avv. Francesco Cipriani Marinelli custode e delegato vende tre lotti senza incanto 28/11/2018 ore 17,30 presso studio Napoli, via Maio di Porto 9 - Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Napoli alla Via Maria Palliggianna n. 15 (ex G.B. Vela n. 30). Lotto 1 - Appartamento posto al piano primo Categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 610,71. Libero da persone e cose e nella mera detenzione degli esecutati. Prezzo base € 111.232,29, aumento minimo € 2.500,00 Offerta minima presentabile € 83.424,22; Lotto n° 2 - Appartamento posto al piano secondo Categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 610,71. Occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura esecutiva. Prezzo base € 102.613,59, aumento minimo € 2.500,00 Offerta minima presentabile € 76.960,19; Lotto 3 - Appartamento posto al piano secondo Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 418,33. Occupato dagli esecutati. Prezzo base € 112.223,84, aumento minimo € 2.500,00 Offerta minima presentabile € 84.167,88. Non esiste condominio. Il fabbricato di cui gli immobili sono parte è stato realizzato in assenza di licenza edilizia. La richiesta di sanatoria presentata ai sensi della legge n°47/1985 è stata accolta con rilascio di provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 20939 in data 18-11-2009. Per difformità, situazione urbanistica e sanabilità si rinvia alla relazione peritale. I tre lotti verranno posti all'asta, seguendo la numerazione d'ordine dei singoli lotti indicati nel presente avviso e nella relazione peritale. Offerte in bollo, una per ogni lotto in busta chiusa e separate, con fotocopia documento identità offerente, codice fiscale e cauzione A.C. n.t., intestato a “Tribunale di Napoli - R.G.E. 1622/2012 (indicare n. lotto)” pari al 10% prezzo offerto in busta chiusa senza annotazioni presso studio del delegato entro il giorno 27/11/2018 ore 17/20. Attenersi strettamente istruzioni su avviso vendita pubblicato con relazione di stima, foto e planimetrie sul sito www.astegiudiziarie.it (cod. da A431106 a 108) Info avv. Francesco Cipriani Marinelli ore 17/20 tel. 0815519272 anche per visione fascicolo e visita immobiliare.

ESEC. IMM. n. 402/16 R.G.E.
G.E. Dott. Enrico Arditturo. Comune di Napoli Vicoletto Politi 1, n. 17: Lotto Unico - Piena ed intera proprietà di appartamento posto al quinto piano del palazzo di vicoletto Politi 1, n. 17 composto da ingresso, soggiorno-cucina, due stanze, wc e balconi. Valore d'asta: Euro 90.000,00 (Offerta Minima Euro 67.500,00). Vendita senza incanto: 29/11/2018 ore 16,00, innanzi al professionista delegato nonché custode giudiziario Avv. Michele Ascione tel. 0823.844468 - cell. 339.7139485. Maggiori info c/o Cancelleria EE.II. e su www.astegiudiziarie.it (cod. A1456249).

ESEC. IMM. n. 805/2014 RGE
Il Dott. Stefano Stanzione procederà in Napoli c/o l'Assoiocanti-Napoli, V.le Gramsci n. 18, alla vendita senza incanto il giorno 8 novembre 2018 ore 17:15, del Lotto Unico: p.p. Appartamento in Napoli, Via Nicola Nicolini n. 5, piano 1, 3,5 vani catastali prezzo ribassato € 78.555,00. Offerta minima presentabile € 58.920,00 (pari al 75% base d'asta). Offerte minime in aumento, in caso di gara, non inferiori al 2% della base d'asta. Deposito offerte in busta chiusa, con cauzione del 10% prezzo offerto c/o Assoiocanti, entro le ore 19 del giorno 7 novembre 2018, e precisamente nei giorni: 8, 9, 11, 15, 16, 18, 22, 23, 25, 29 e 30 ottobre 2018; 5, 6 e 7 novembre 2018, dalle ore 17 alle ore 19, secondo le modalità prescritte nell'avviso di vendita a cui si fa espresso rinvio, consultabile sul “Portale delle Vendite Pubbliche” nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it (cod. A416530), e www.assoiocanti.it. Info vendita e custodia: Assoiocanti (081/664755; email: assoiocanti@notariato.it).

PROC. ESEC. n. 1408/2006
Prof. delegato e custode Dr. Antonio Piccolo. Vendita 13/11/2018 ore 15,00 c/o studio in Napoli alla Via Giuseppe Bonito n. 19. Lotto Unico: Piena proprietà appartamento sito in Napoli alla Via Forcella n. 26, piano 2^o, mq. circa 65 oltre balconi. Occupato dal debitore esecutato. Prezzo base ribassato € 59.906,25. Offerta minima presentabile € 44.929,69. Per la partecipazione alla vendita le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa entro le ore 18,00 del 12/11/2018, con allegata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto con A/C N/T intestato a “Tribunale di Napoli RGE 1408/2006 delegato Dr. Antonio Piccolo”. Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00. Modalità di partecipazione riportate nell'avviso di vendita. Info c/o delegato nonché custode, tel. 081.5561296, su www.astegiudiziarie.it (cod. A95317), e cancelleria del Tribunale di Napoli V Sez.

IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ESEC. IMM. n. 1571/2007
Lotto Unico - Delegato e Custode Dr. Mario Napolitano vende senza incanto l' 08/11/2018 alle ore 18,00 c/o suo studio in Napoli Via Pietro Castellino, 179, scala D, piano 6, la piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra, in Napoli, quartiere Fuorigrotta, Prima Traversa Via Divisione Siena, nn. 8 e 10, consistenza 137 mq. Stato occupazionale: libero. Sito in fabbricato provvisto di licenza edilizia. Presenti difformità solo in parte sanabili. Prezzo base ribassato € 99.984,38. Minimo aumento € 3.000,00. Deposito offerte c/o studio del delegato, entro le ore 18,30 del 07/11/2018. Info Dr. Napolitano 081-7704319 e 339-6256282 nonché c/o il suo studio. Documenti sul sito internet www.astegiudiziarie.it (cod. A125866) e sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

FALLIMENTI

ABITAZIONI E BOX

FALL. n. 852/2000
Vendita Senza Incanto - il delegato notaio Michele Nasti il 13 novembre 2018 ore 15,30 e s.s. in Napoli alla Galleria Vanvitelli n. 2, procederà alla vendita di degli immobili siti in Melito di Napoli, Corso Europa, fabbr. “Le Arcate”, ci-

vici 396 e 398 - Lotti n. 28. Offerte di acquisto in bollo per ciascun lotto con versamento del 15% del prezzo offerto (10% in conto prezzo e 5% in conto spese) con assegni circolari N.T. all'ordine del notaio. Il tutto da depositarsi in busta chiusa in Napoli Via Solimena n. 8 (studio avv. Daniela Nappi) entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte dal lunedì al venerdì ore 9,30 - 12,30 Informazioni tel. 081/4109805 o presso curatore dott.ssa Maria Rosaria Branca tel. 081/578.71.54 Avviso di vendita, ordinanza di delega, relazione di stima siti Internet www.astegiudiziarie.it - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (anche per prenotazioni visite).

ALTRE PROCEDURE

DIV. GIUD. 11185/85 R.G.
Notaio Giuseppe Dente, vende senza incanto in Napoli Via San Giacomo n. 24, il giorno 08/11/2018 ore 9,00, n.9 dipinti di autori diversi, divisi in 2 LOTTI; dettaglio quadri e relativo prezzo su perizia e avviso di vendita consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it (cod. A388579, A388586). Con precisazione che l'offerta non può essere inferiore di oltre un quarto ai prezzi base indicati nell'avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta. L'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Sofia Nazzaro in Napoli, alla Via Alcide de Gasperi n. 33, entro il 07/11/2018 ore 12,00 e deve contenere A/C N.T., intestato a “Notaio Giuseppe Dente - proc. divis. R.G. 11185/1985”, pari al 10% (a titolo di cauzione) del prezzo offerto. Ordinanza di vendita, avviso di vendita e relazione di stima (coi relativi allegati) consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it. Info: notaio delegato/custode tel. 0815523079 (lunedì-giovedì-venerdì).

Tribunale di Nola

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. n. 291/12 R.G.E.
Prof. delegato Avv. Vincenzo Russo. Vendita senza incanto: 21/11/2018 ore 17:00 presso lo studio del delegato in Marigliano (NA), Corso Vittorio Emanuele III, 67. Lotto unico - Comune di Pomigliano d'Arco (NA) Via Pascoli, 4 Appartamento per civile abitazione su due livelli collegati da scala interna. L'immobile risulta detenuto dal debitore. Prezzo base Euro 146.784,00 (Offerta Minima Euro 110.088,00) in caso di gara aumento minimo Euro 2.935,68. Deposito offerte entro le ore 19:00 del 20/11/2018 presso lo studio del delegato. Info in Cancelleria oppure presso il delegato nonché custode giudiziario tel. 081.8856202 e su www.tribunale.nola.giustizia.it, www.corteappello.napoli.it e www.astegiudiziarie.it (cod. A1455586).

ESEC. IMM. n. 420/11 R.G.E.
Prof. delegato Avv. Vincenzo Russo. Vendita senza incanto: 21/11/2018 ore 17:00 presso lo studio del delegato in Marigliano (NA), Corso Vittorio Emanuele III, 67. Lotto unico - Comune di Acerra (NA) Via Ugo Foscolo, 36 Appartamento disposto su 2 livelli collegati da scala interna. Vi è difformità. Detenuto dal debitore. Prezzo base Euro 25.628,91 (Offerta Minima Euro 19.221,68) in caso di gara aumento minimo Euro 512,59 Deposito offerte entro le ore 19:00 del 20/11/2018 presso suddetto studio. Info presso delegato nonché custode giudiziario, tel. 081.8856202 e su www.astegiudiziarie.it (A347655).