

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
04/11/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Due sentenze del 2018/ Per godere dei "privilegi fondiari" la banca non può concedere credito per importo superiore all'80% del valore dell'immobile. Norme imperative

Credito fondiario, il rispetto del limite di finanziabilità

La Cassazione ha sancito la nullità dei mutui che non rispettano il rapporto tra credito e valore dell'immobile

L'INTERVENTO

La maggior parte delle procedure esecutive immobiliari intraprese dalle banche è finalizzata a soddisfare crediti derivanti da mutui fondiari. È "fondiario" il finanziamento a medio-lungo termine, garantito da ipoteca di primo grado su immobili e che rispetta una serie di stringenti requisiti prescritti - tra l'altro - dagli articoli 38 e seguenti del Testo Unico Bancario (D. Lgs. n. 385/1993), tema su cui interviene l'avvocato Viviana Villanova del Foro di Benevento.

Benefici di legge per il recupero del credito

A fronte di tali prescrizioni, la legge attribuisce al creditore fondiario - continua l'avvocato Villanova - un complesso di benefici, di natura sostanziale e processuale, volti a renderne più agevole e "sicuro" il recupero del credito stesso. Dalla sua, il mutuatario gode, di regola, di costi più contenuti in termini di interessi, connessi essenzialmente alla natu-

ra maggiormente garantita del finanziamento. Il secondo comma dell'articolo 38 del Testo Unico Bancario affida alla Banca d'Italia il compito di determinare, in conformità alle deliberazioni del CICR, l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi.

Delibera Cicr del '95

Nel dare attuazione a tale disposizione, la Delibera CICR del 22 aprile 1995 ha stabilito che l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario è pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi, percentuale che può essere elevata fino al 100 per cento, qualora vengano prestate idonee garanzie integrative, rappresentate ad esempio da fidejussioni bancarie e assicurative, secondo i criteri previsti dalla Banca d'Italia. La prescrizione è stata sempre interpretata quale norma a tutela della stabilità del mercato del credito, al fine di evitare la concessione di finanziamenti "eccessivi" e difficilmente recuperabili con la sola vendita dell'immobile ipotecato.

Recenti pronunce della Cassazione

A riaccendere i riflettori sul tema sono però intervenute alcune recenti pronunce della Corte di Cassazione. Per i giudici di legittimità, il mancato rispetto del limite di finanziabilità determina di per sé la radicale nullità del contratto di mutuo fondiario, poiché lo stesso è essenziale ai fini della qualificazione del finanziamento ipotecario come, appunto, "fondiario", salva la possibilità di conversione di questo in un ordinario finanziamento ipotecario ove ne risultino accertati i presupposti (si legga Cass. Civ., 13 luglio 2017 n. 17352).

Sentenza del 16.3.2018

A parere della Suprema Corte, la nullità dell'intero contratto di mutuo fondiario è configurabile, ai sensi della ordinaria disciplina di cui all'art. 1418 del codice civile, per contrarietà a norme imperative (si legga Cass. Civ., 16 marzo 2018 n. 6586). La Suprema Corte ha poi chiarito che il rispetto del limite non può essere garantito dalla mera allegazione di una perizia di parte creditri-

FOCUS

Violazione del "limite"

Occorre interrogarsi sugli effetti che l'eventuale riscontrata nullità del mutuo fondiario per violazione del limite di finanziabilità può produrre sulle procedure esecutive intraprese in virtù di quel titolo. Anche ammessa la possibilità di conversione in un ordinario finanziamento ipotecario, è da valutare se il mutuo fondiario nullo possa essere di per sé titolo ancora "autosufficiente" - in relazione all'art. 474 del codice di procedura civile - a sorreggere la procedura esecutiva, in mancanza di quei requisiti tipici di legge che ne determinano la fisionomia. È poi da considerare se la procedura possa ritenersi validamente intrapresa in termini "formali", una volta venuti meno i "privilegi" fondiari che la legge attribuisce, sotto il profilo processuale, al creditore.

ce che ne attesti formalmente il rispetto in relazione al valore di stima dell'immobile, richiedendo un raffronto non solo formale, ma "sostanziale" tra misura del credito concedibile e valore della garanzia a servizio (si veda Cass. civ., 12 aprile 2018, n. 9079).

Sentenza del 3.10.2018

In tal senso, però, non può ritenersi che la perizia di stima resa in sede di procedura esecutiva possa contribuire a "sanare"

la riscontrata nullità, in quanto elemento successivo ed "esterno" al meccanismo di formazione negoziale originariamente azionato. Il limite di finanziabilità si pone come un elemento interno, strutturale, della fattispecie rappresentata dal contratto di mutuo fondiario (Cass., 28 maggio 2018, n. 13285). A confermare la nullità per violazione di norme imperative è poi da ultimo intervenuta la recentissima pronuncia della Suprema Corte del 3 ottobre 2018 n.24138".

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 pregiudizievoli 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. 281/14 R.G.E.
Prof. delegato Avv. Antonio Santoro. Vendita senza incanto: 12/12/2018 ore 11:30 c/o Tribunale di Napoli Nord, in Aversa (CE) Piazza Trieste e Trento presso "Castello Aragonese". **Lotto unico - Comune di Qualiano (NA) I Traversa Via S. Rosa**. Piena prop. di appartamento al p. 2°, int. 7, scala A, composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, 2 bagni, 2 camere, ripostiglio e 2 balconate, occupato senza titolo. **Prezzo base Euro 103.500,00 (Offerta Minima Euro 77.625,00)**. Deposito offerte entro le ore 12:00 del 11/12/2018 presso la Cancelleria. Info presso delegato nonché custode giudiziario tel. 0823 842506 e su www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.napolinord.giustizia.it e www.corteappello.napoli.it (Cod. A1460455).

ESEC. IMM. n. 458/2015 R.G.E.
GE dr. Alessandro Auletta - Delegato e custode dr. Giovanni Esposito. Vendita senza incanto: 9 gennaio 2019 ore 10:00 c/o il Tribunale Civile di Napoli Nord - Piazza Trieste e Trento "Castello Aragonese" 81030 Aversa (CE), nell'aula assegnata ai professionisti delegati. Lotto unico: Piena proprietà, villetta sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Vecchia Masseria (EST), priva di numero civico, composta da due piani fuori terra (appartamento) ed un piano seminterrato (garage) con annesso giardino/piazzale, con superficie commerciale totale di 225,58 mq. Stato di occupazione: occupato dai debitori esecutati. **Prezzo Base Euro 90.300,00 Offerta Minima Euro 67.725,00** (pari al 75% del prezzo base). **Rilancio Minimo: Euro 2.000,00. Deposito offerte entro il 8 gennaio 2019 ore 12:00 c/o il Tribunale Civile di Napoli Nord - Piazza Trieste e Trento "Castello Aragonese" 81030 Aversa (CE) - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, piano 2, stanza 93.** Regolarità edilizia: Dall'elaborato peritale emerge che il fabbricato è stato costruito privo da titoli autorizzativi, ma successivamente venne presentata al Comune di Giugliano domanda di Condono ai sensi della legge 47/85; protocollo N° 10839 del 29.03.1986 e successiva integrazione su richiesta del Comune in data 13.12.1991 protocollo N° 37287. Sono state rilevate difformità, per la cui sanabilità si rimanda alla perizia di stima. Info presso delegato nonché custode, tel. 0818449234 - cell. 3339679257 - fax 0818449234 - email segreteria@espositopartners.it su www.astegianunci.it, portale delle vendite pubbliche e Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Tribunale di Napoli

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABITAZIONI E BOX

ESEC. IMM. 192/12 R.G.E.
G.E. Dr.ssa Di Martino Il delegato e custode giudiziario Avv. Giampaolo Franzese vende senza incanto il 11/01/19 ore 18,00 presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Nicolardi, 57. **Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Melito di Napoli (NA) alla Via San Vito, 27 già Via Madonna delle Grazie, 27, piano terra in CEU del Comune di Melito di Napoli, foglio 2, particella 897, sub. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie utile mq. 93,34 e rendita € 542,28, relativamente alla conformità edilizia - urbanistica l'immobile di cui prima, come da CTU, è affetto da abusi concernenti la destinazione d'uso degli stessi; detti abusi sono sanabili ed è già in corso di istruttoria l'istanza di sanatoria. L'immobile è occupato da terzi sine titolo. Prezzo base ribassato € 68.547,37. Offerta minima € 51.410,52. Rilancio minimo € 3.000,00. **Lotto 2: piena proprietà del box auto sito in Melito di Napoli (NA) alla Via San Vito, 27 già Via Madonna delle Grazie, 27, piano S/1, in CEU del Comune di Melito di Napoli, foglio 8, particella 897, sub. 69 categoria C/6, classe 4, consistenza mq 9,21 e rendita € 41,21**, relativamente alla conformità edilizia - urbanistica l'immobile di cui prima, come da CTU, è affetto da abusi concernenti la destinazione d'uso degli stessi; detti abusi sono sanabili ed è già in corso di istruttoria l'istanza di sanatoria. Vi è difformità catastale, come da CTU. L'immobile è occupato da terzi sine titolo. Prezzo base ribassato € 10.125,00. Offerta minima € 7.593,75. Rilancio minimo € 1.000,00. Depositare in busta chiusa per ogni distinto lotto l'istanza di partecipazione in bollo, con fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché A/C n.t. pari al 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 51.410,52 per il lotto 1 ed a € 7.593,75 per il lotto 2, all'ordine de Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 192/12, presso il suddetto studio entro le ore 19,30 del giorno precedente la data della vendita. Lo studio del professionista delegato alla vendita riceverà le offerte di acquisto i giorni dispari, ad eccezione di quelli festivi, dalle 16,30 alle 19,30. Ordinanza, avviso di vendita e relazione di stima con allegati su www.astegiudiziarie.it (cod. A420605, A420606) e su www.legalmente.net**

ESEC. IMM. 733/14 RGE
Cacace Lotto Unico: Appartamento, Occupato, Napoli, Vicoletto S. Vincenzo (già Vicoletto S. Vincenzo alla Sanità), n. 3, piano terra, interno palazzo, salone-pranzo, veranda-angolo cottura, bagno cieco, due camere da let-

to, superficie commerciale circa mq. 55. **Vendita senza incanto 14/12/2018 ore 09,00 c/o Tribunale Civile Napoli, Centro direzionale, torre B, 21° piano, stanza n. 24. Prezzo base ribassato euro 29.812,50. Offerta minima euro 22.359,38** (75% del prezzo base). Deposito offerte in busta chiusa cauzionate con A/C n.t. pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "Proc. esec. 733/14 prof. del. Avv. Maurizio Leopoldo" entro 13/12/2018 ore 19,00 c/o studio delegato avv. Maurizio Leopoldo, Napoli Via Kerbaker 89. **Rilancio minimo** in caso di gara tra offerenti euro 1.000,00. Info: Cancelleria G.E. Monica Cacace XIV Sez. e/o avv. Maurizio Leopoldo tel. 0813723459-0812204598 e/o su Portale Vendite Pubbliche e/o su www.astegiudiziarie.it (cod. A403163).

ESEC. IMM. n. 1025/2016
G.E. Russo - Avv. Valeria Collicelli, delegato e custode, vende senza incanto il 21.12.2018 h 17.30 c/o studio del notaio F. Maddalena in Napoli P.zza Municipio 4, lotto unico: piena proprietà di appartamento di mq 88,17 utili, oltre balcone di mq 11,38 in Napoli al Vico Figurrella a Montecalvario n. 21, p. 2, int. 4, composto da tre vani ed accessori. Esistono difformità in parte non sanabili. Occupato da terzi senza titolo, in corso di liberazione. Prezzo Base € 79.500,00. Offerta minima € 59.625,00. Offerte in aumento € 3.000,00. Deposito offerte segrete in bollo e 10% prezzo offerto con a/c. n.t. intestato alla procedura in doppia busta sigillata entro 20.12.2018 h 13.00 presso studio suindicato. Info 393-5402256 e www.astegiudiziarie.it (cod. A1298803). Sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile la prenotazione delle visite

ESEC. IMM. n. 1052/2016
G.E. Russo - Avv. Valeria Collicelli, delegato e custode, vende senza incanto il 21.12.2018 h 18.00 c/o studio del notaio F. Maddalena in Napoli P.zza Municipio 4, lotto uno: piena proprietà di box auto di mq. 13, sito in Napoli al Corso Garibaldi n. 390, edificio A, p. 1, int. 78 (T14)-lotto due: piena proprietà di box auto di mq. 13, sito in Napoli al Corso Garibaldi n. 390, edificio A, p. 1, int. 77 (T13). Occupati dall'esecutato. Per ciascun lotto: Prezzo Base € 22.575,00-Offerta minima € 16.932,00-Offerte in aumento € 1.000,00. Deposito offerte segrete in bollo e 10% prezzo offerto con a/c. n.t. intestato alla procedura in doppia busta sigillata entro 20.12.2018 h 13.00 presso lo studio suindicato. Info 393-5402256 e www.astegiudiziarie.it (cod. A1299432, A1299433). Sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile la prenotazione delle visite

ESEC. IMM. n. 1175/2009 R.G.E.
G.E. Dott. Di Lonardo. Il professionista delegato, Notaio Enrico Troisi vende senza incanto, il giorno 18.12.2018 alle ore 10:00 c/o lo studio in Napoli alla Via Andrea d'Isernia n. 45 il seguente lotto unico: piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Don Bosco a Casacelle n.25, sito al piano secondo, della scala C, interno 31, composto da quattro

vani, due bagni, un ripostiglio e quattro balconi, il tutto per una superficie interna calpestabile pari mq 78,00. **Prezzo base Euro 60.000,00. In caso di gara offerte in aumento non inferiori ad € 1500,00.** Deposito domande entro le ore 10:00 del giorno che precede la vendita c/o lo studio del Notaio delegato. Per info 0812461007 e/o www.astegiudiziarie.it (cod. A201137).

ESEC. IMM. n. 878/2011
G.E. Arditiuro - Avv. Valeria Collicelli, delegato e custode, vende senza incanto il 21.12.2018 h 17.00 c/o studio del notaio F. Maddalena in Napoli P.zza Municipio 4, lotto unico: piena proprietà di appartamento di ca mq 66,97, oltre balcone di 6,10 mq, in Napoli Vico del Vasto a Casanova n. 45, p. 1, int. 3, 3 vani ed accessori. Occupato dall'esecutato. Prezzo Base € 78.750,00. Offerta minima € 59.063,00. Offerte in aumento € 2.000,00. Deposito offerte segrete in bollo e 10% prezzo offerto con a/c. n.t. intestato alla procedura in doppia busta sigillata entro 20.12.2018 h 13.00 presso lo studio suindicato. Info 393-5402256 e www.astegiudiziarie.it (cod. A1299502)

ESEC. IMM. n. 120/2011 R.G.E.
Giudice Di Martino Vendita Senza Incanto L'avvocato Laura Avella in data 20 dicembre 2018 ore 18.30 presso lo studio del professionista delegato, in Napoli, Alla Via Girolamo Santacroce n. 25, delibererà sulle offerte di acquisto della piena proprietà dell'immobile in Sant'Antimo (NA) alla Via Armando Diaz n. 55, al piano secondo, libero, realizzato in epoca anteriore al 1967, esistono difformità sanabili, prezzo base euro 32.998,28, offerta minima euro 24.748,71, termine di presentazione delle offerte dalle 16.00 alle ore 19.00 dal trentesimo giorno antecedente la vendita fino al giorno antecedente la deliberazione delle stesse, presso lo studio del delegato, maggiori informazioni presso l'avvocato delegato nonché custode Laura Avella, telefono 081/5560412 - 338/8190576, sito internet www.astegiudiziarie.it (cod. A305009), e portale [venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it).

ESEC. IMM. n. 1680/2012
G.E. Arditiuro - Avv. Valeria Collicelli, delegato e custode, vende senza incanto il 21.12.2018 h 18.30 c/o studio del notaio F. Maddalena in Napoli P.zza Municipio 4, lotto unico: piena proprietà di appartamento di ca mq 62 utili, con accesso diretto dal Vico Medici a Materdei n. 1, distribuito su due piani collegati da una scala interna: piano terra composto da soggiorno, angolo cottura e bagno; piano superiore composto da una camera da letto. Esistono difformità non sanabili. Occupato dall'esecutato. Prezzo Base € 52.500,00. Offerta minima € 39.375,00. Offerte in aumento € 3.000,00. Deposito offerte segrete in bollo e 10% prezzo offerto con a/c. n.t. intestato alla procedura in doppia busta sigillata entro 20.12.2018 h 13.00 presso lo studio suindicato. Info 393-5402256 e www.astegiudiziarie.it (cod. A431397).