

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Napoli - RGE 109/2019

G.E. Dott.ssa Cannavale Stefania

Il sottoscritto **Avv. Luisa Folchino** con studio in Napoli, alla Via Tommaso Caravita n.10, c.f. FLCLSU84M44F839S, pec: luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it, in qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati, in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale del 07.01.2021 e successivo provvedimento autorizzativo dell'11.11.2024, nel giudizio di esecuzione R.G.E. N. 109/2019, visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **2 LUGLIO 2025 alle ore 16.00** presso il suo studio sito in Napoli, Via Tommaso Caravita n.10, si svolgerà la vendita senza incanto del seguente lotto:

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà (quota 1/1) di unità immobiliare del tipo destinato a "laboratori per arti e mestieri" ubicata in Napoli alla Via San Giuseppe Calasanzio n. 31 (già 32), piano terra e piano interrato; al piano terra è composto da n.ro 3 vani ed un vano w.c.; mentre al piano interrato è composto da n.ro 4 vani; confina a nord con Via Calasanzio, ad est con proprietà aliena ed u.i. p.lla 759 sub. 3, a sud con u.i. proprietà aliena e ad ovest con u.i. proprietà aliena; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. VIC, foglio 13, p.lla 758, sub 1, cat. c/3, classe 7, cons. 43 mq, sup. cat. tot. 64 mq, R.C. Euro 666,23. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla chiusura mediante realizzazione di una copertura sull'originaria vanella; tale abuso non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi originario; non è inoltre rappresentata la cantina nella planimetria catastale, per la quale è necessario un aggiornamento catastale (DOCFA); trattandosi di un fabbricato di epoca remota, non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo; non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Per i dettagli si invita a consultare la c.t.u. redatta dall'esperto.

Stato di occupazione: occupato *sine titulo*.

PREZZO BASE: Euro 33.328,12 (trentatremilatrecentoventotto/12).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non

inferiore ad € 24.996,00 (ventiquattromilanovecentonovantasei/00).

Con la precisazione che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di del 75%) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Le offerte di acquisto, in bollo da euro 16,00 che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere contenute in duplice busta chiusa e presentate dal lunedì al venerdì, e comunque entro le 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio dell'Avv. Luisa Folchino, sito in Napoli (Na), Via Tommaso Caravita n.10. All'esterno della prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. 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 al lotto per cui viene fatta l'offerta.
- L'offerta dovrà contenere:
 - a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Napoli, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
 - b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
 - c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
 - d) Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione ed è facoltà dell'offerente/aggiudicatario indicare nella domanda di partecipazione un termine inferiore a quelli previsti dalla legge e in tal caso l'aggiudicatario dovrà

rispettare i termini indicati nella propria domanda;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli - Proc. N. 109/2019 R.G.E." per un importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- in caso di offerta unica al prezzo base d'asta, questa è senz'altro accolta; se inferiore a tale valore resterà piena facoltà del Delegato, come sopra indicato, decidere se dar luogo alla vendita;
- in caso di più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri dell'art. 573 c.p.c., mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, **con offerte minime al rialzo di € 1.000,00** ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. In assenza del maggior offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minor importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi. La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine massimo di centoventi giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli - Proc. N. 109/2019 R.G.E." Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Ove si trattasse di credito fondiario, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso il Delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo ed alle spese per il trasferimento di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c..
- L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata, 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 e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. All'uopo, si segnala per il **lotto terzo**: l'originaria vanella è stata chiusa superiormente mediante lamiera, pertanto, tale abuso, avendo comportato un aumento della volumetria, non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi originario tramite rimozione della detta copertura. Realizzazione vetrine ai lati dell'ingresso del locale, tale abuso non può essere sanato e pertanto sono da rimuovere. La planimetria catastale raffigura esclusivamente il locale terraneo, non riporta il locale cantinato al quale si accede tramite montacarichi, per il quale è necessario un aggiornamento della detta planimetria catastale (DOCFA). Non è costituito condominio.

2) I costi per la relativa regolarizzazione dei beni costituiti in singoli lotti sono stati portati in detrazione dal ctu nella relazione di stima.

Per ulteriori dettagli ci si riporta alla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Eliana Formisano in data 16.12.2019.

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

4) Le spese per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni e di ogni ulteriore formalità pregiudizievole sono a carico dell'aggiudicatario.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

7) Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio sito in Napoli Via Tommaso Caravita n.10.

8) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

9) La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

Credito fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nella domanda di partecipazione, corrispondere direttamente al creditore

fondario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa alla vendita senza incanto dovrà essere effettuata:

- almeno **45** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante inserzione sul sito internet www.astegiudiziarie.it di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e dell'avviso di vendita;
- almeno **40** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante inserzione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet casa.it e idealista.it di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e dell'avviso di vendita;
- almeno **45** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sull'edizione domenicale del quotidiano "Corriere della Sera" di un estratto del presente avviso;
- almeno **20** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante distribuzione di n.200 missive ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Per qualsiasi ulteriore informazione, contattare il custode nonché Professionista Delegato Avv. Luisa Folchino al numero 081-7879329. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche.

Napoli, 07.04.2025

Avv. Luisa Folchino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®