

AVV. GIOVANNI FOLCHINO

Via T. Caravita n. 10 - 80137 Napoli

Tel. 0815511930

PEC: giovannifolchino@avvocatinapoli.legalmail.it

Mail avvgiovfolchino@libero.it

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

I Sez. Civile G.I. Dr.ssa Maria Arcella

R.G. 580/2009

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Folchino, c.f. FLCGNN75L12F839S, PEC giovannifolchino@avvocatinapoli.legalmail.it, con studio in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10, Professionista Delegato alle operazioni vendita dei beni oggetto del giudizio di divisione pendente innanzi al Tribunale di Torre Annunziata G.I. Dr.ssa Arcella R.G. 580/2009, giusto provvedimento del 10.12.2024 cron. n. 6780/2024,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **9 (nove) luglio 2025 (duemilaventicinque), alle ore 16:30** presso il suo studio in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA** della proprietà dei lotti immobiliari di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

IMMOBILI

come da ordinanza di delega e da relazioni tecniche d'ufficio della Dr.ssa Arianna Divella, alle quali si rinvia per più completa descrizione consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO UNO

BENE UNO: piena ed intera proprietà di un fabbricato con relativa corte sito in **Poggiomarino, alla Via Scafati n. 80**, riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune con i seguenti estremi: Foglio 17, p.lla 212, sub.1-2-3-4-5. Trattasi di appartamento che si sviluppa su un unico livello (piano terra) composto da ingresso, due cucine, due bagni di cui uno con disimpegno, tre camere. Consistenza reale totale mq. 487,83. Immobile parzialmente abusivo e occupato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto in perizia.

ONERI CONDOMINIALI

Nulla è detto in perizia

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base del lotto uno è stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c. in Euro 103.335,48 (Centotremilatrecentotrentacinque/48);

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad Euro 77.502,00 (Settantasettemilacinquecentodue/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (Duemila/00).

LOTTO DUE

BENE DUE: piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno sito in Poggiomarino, alla Via Scafati, riportato nel Catasto Terreni del detto comune con i seguenti estremi: Foglio 17, p.lla 59, mq. 1.401, seminativo irriguo, cl.2. Allo stato non coltivato. Il terreno ricade in Zona E, Agricola Normale e in parte in Zona B2, residenziale esistente, rientra altresì nella delimitazione zona rossa 2 dell'area di emergenza dell'area vesuviana; le aree libere non sono edificabili e nelle more dell'individuazione pubblica sono valutate come agricole.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base del lotto uno è stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c. in Euro 26.280,00 (Ventiseimiladuecentoottanta/00);

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad Euro 19.710,00 (Diciannovemilasettecentodieci/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 1.000,00 (Mille/00).

LOTTO TRE

BENE TRE: piena ed intera proprietà di un fabbricato con relativa corte sito in Boscoreale, alla Via Botteghele, riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune con i seguenti estremi: Foglio 6, p.lle 573-574 sub. 1. L'immobile è composto da piano terra e primo piano costituito da una camera con disimpegno e bagno. Sulla corte sono ubicati due vani assimilabili ad una stalla. Consistenza reale totale mq. 418,26. Per quanto attiene la regolarità urbanistica, si evidenzia che per quanto riguarda l'appartamento sito tra piano terra e primo la costruzione è stata realizzata negli anni 50-60 e pertanto non necessitava di licenza edilizia, viceversa per quanto attiene i vani ubicati sulla corte non vi è menzione in alcun titolo e/o documento.

Immobile libero e in pessimo stato di conservazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto in perizia.

ONERI CONDOMINIALI

Nulla è detto in perizia

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base del lotto uno è stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c. in Euro 78.793,20 (Settantottomilasettecentonovantatre/20);

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad Euro 59.095,00 (Cinquantanovemilantacinque/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 1.300,00 (Milletrecento/00).

LOTTO QUATTRO

BENE QUATTRO: piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno sito in Boscoreale, Località Cirillo, riportato nel Catasto Terreni del detto comune con i seguenti estremi: Foglio 5, p.lla 236, mq. 1.380, nocciolato - seminativo. Allo stato non coltivato. Il terreno è classificato dal P.R.G. vigente in Zona E, Agricola Normale.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base del lotto uno è stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c. in Euro 17.940,00 (Diciassettemilanovecentoquaranta/00);

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad Euro 13.455,00 (Tredicimilaquattrocentocinquantacinque/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 500,00 (Cinquecento/00).

LOTTO CINQUE

BENE CINQUE: piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno sito in **Boscoreale, Località Cirillo**, riportato nel Catasto Terreni del detto comune con i seguenti estremi: Foglio 5, p.lla 271, mq. 653, nocciolato - seminativo. Allo stato non coltivato. Il terreno è classificato dal P.R.G. vigente in Zona E, Agricola Normale.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base del lotto uno è stabilito ai sensi dell'art. 568 c.p.c. in Euro 8.489,00 (Ottomilaquattrocentoottantanove/00);

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad Euro 6.367,00 (Seimilatrecentosessantasette/00);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 250,00 (Duecentocinquanta/00).

CONDIZIONI DI VENDITA

1) I lotti immobiliari saranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

2) La vendita non è soggetta alla garanzia per evizione o mancanza di qualità, né potrà essere addotto alcun motivo per la sua risoluzione. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

3) L'offerta di acquisto può essere fatta da soggetti di cui all'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Giovanni Folchino sito alla Via Tommaso Caravita n. 10, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (esclusi il sabato e i festivi).

5) All'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, i dati di cui all'art. 571 ultimo comma c.p.c.

6) L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi a mezzo assegno circolare intestato a " Avv. Giovanni Folchino Trib. Torre Annunziata RG 580/2009".

7) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571, co. III, c.p.c. e dovrà contenere:

- Generalità dell'offerente che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione della vendita (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice

fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile - se coniugato deve essere allegato l'estratto di matrimonio con annotazioni e, se in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti 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 devono essere riportati l'indicazione della denominazione sociale, la sede, la Partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata.
- L'indicazione del soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in caso di offerta presentata da più soggetti.
- Il numero di Registro Generale del Giudizio di Divisione;

▪ I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre di un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta.
- L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e comunque non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.
- L'eventuale richiesta di detrazioni e/o agevolazioni fiscali di cui si è titolari con relativa documentazione probante.

8) Allegati all'offerta di acquisto:

- Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità.
- Assegno circolare a beneficio di "Avv. Giovanni Folchino Trib.Torre Annunziata RG 580/2009" di un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione prezzo, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

9) In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso l'ufficio del Professionista Delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il relativo mandato per atto pubblico con data anteriore alla gara.

10) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante, ed inoltre:

- a. entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della

procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore;

b. l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al professionista delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento;

c. in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente dall'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

11) In ipotesi che proceda o sia intervenuto un creditore fondiario, l'aggiudicatario provvederà al versamento diretto in suo favore ex art. 41 T.U.B. - D.Lgs. 358/93 nel termine di giorni 120.

12) Nel giorno ed all'ora fissata il Professionista Delegato, a norma dell'articolo 572 c.p.c. procederà all'apertura delle buste.

▪ In caso di un'unica offerta valida che sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito, in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita soltanto qualora il Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

▪ In caso di pluralità di offerte valide, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

▪ Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno custodito in deposito dal Delegato.

13) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile e quelle di voltura sono a carico dell'aggiudicatario nonché tutte le spese, compresa ogni imposta e tassa, incluse quelle di trascrizione e voltura, per il trasferimento dello stesso. È, altresì, a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come verrà liquidata dal Giudice, salvo espresso esonero.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del professionista delegato Avv. Giovanni Folchino in Napoli alla Via Tommaso Caravita n. 10 (tel.: /335365404 - mail: avvgiovfolchino@libero.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.astegiudiziarie.it, sul sito del Tribunale di Torre Annunziata, sul quotidiano "Corriere del Mezzogiorno", oltre all'invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. di 100 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili posti in vendita.

Napoli 21.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Folchino