

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Napoli - RGE 181/2022

G.E. Dott. Colandrea Valerio

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. Valerio Colandrea del 14.11.2023 e successivo provvedimento del 22.10.2024, nel giudizio di esecuzione R.G.E. N. 181/2022, 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 **12 marzo 2025 alle ore 16.30** presso il suo studio sito in Napoli, Via Tommaso Caravita n.10, si svolgerà la vendita senza incanto del seguente lotto:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (quota 1/1) di abitazione ubicata in Napoli alla Via Tosca n. 5, piano terra e primo; suddivisa in tre appartamenti, di cui uno al piano terra con accesso dall'area comune e due al primo piano con accesso autonomo dal ballatoio. L'appartamento al piano terra è composto da tre ambienti di cui uno con angolo cottura, due bagni, due balconi e un ripostiglio. Al primo piano, l'appartamento che si incontra salendo dalle scale sulla destra, è composto da tre ambienti di cui uno con angolo cottura, un bagno, corridoio di disimpegno e un balcone. L'altro appartamento il cui ingresso è posto alla fine del ballatoio si compone di tre ambienti di cui uno con angolo cottura e un bagno. Si precisa che l'ambiente soggiorno è dotato di una porta finestra che prospetta su un lastrico solare non oggetto di pignoramento e dunque escluso dalla vendita. È parte integrante del lotto di vendita il lastrico solare di copertura corrispondente alla proiezione del piano ad esso sottostante.

Dati catastali: riportato nel C.F. del Comune di Napoli, alla sez. PIA, foglio 10, p.lla. 68, sub. 13, cat. A/2, cl. 7, consistenza 10, rendita Euro 1.730,13, superficie catastale 252 mq, escluse aree scoperte 244 mq.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la corte comune, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con la corte comune, a sud-ovest con la corte comune.

Regolarità edilizia ed urbanistica: il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato rientra nella zona B - sottozona Bb - espansione recente. La costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e

per tanto è abusiva. All'uopo sono state presentate due domande di condono edilizio, la prima risalente al 1986 e la seconda risalente al 1995, poi integrata nel 2019 con presentazione di modulistica di autocertificazione per la definizione del condono edilizio, allo stato non rilasciato. Vi è ordine di demolizione delle opere abusive realizzate, allo stato non eseguito.

L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria catastale e le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.

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

Stato di occupazione: occupato dal proprietario e dal suo nucleo familiare.

PREZZO BASE: Euro 61.000,00 (Euro sessantunomila/00).

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 € 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/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 e del codice fiscale, 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 minorenni, 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 inammissibilità 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. 181/2022 R.G.E." per un importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- in caso di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base d'asta, questa è senz'altro accolta; in caso di unica offerta valida inferiore a tale valore (fino al detto limite del 75%) rispetto a quello base, l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, mediante rilanci verbali, **con offerte minime al rialzo di € 1.300,00** con l'avvertimento che 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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

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 bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli - Proc. N. 181/2022 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 versato il saldo prezzo e le 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 che la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e pertanto è abusiva. All'uopo sono state presentate due domande di condono edilizio, la prima risalente al 1986 e la seconda risalente al 1995 ma, la costruzione è stata ulteriormente modificata rispetto a quella oggetto della domanda di condono del 1995. Vi è ordine di demolizione delle opere abusive realizzate, allo stato non eseguito. L'attuale stato dei luoghi del bene pignorato è difforme dalla planimetria catastale e le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001. L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85. Non risulta costituito condominio e le spese per la gestione ordinaria sono ripartite in modo bonario ed ammontano a circa Euro 10,00 mensili. Le difformità riscontrate e gli abusi realizzati sono stati indicati dal C.t.u., alla cui relazione ci si riporta, così come dettratti i

relativi costi per la demolizione delle opere realizzate senza autorizzazione e non condonabili.

- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni e di ogni ulteriore formalità pregiudizievole sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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, www.asteanunci.it e www.astalegale.net 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 **20** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante distribuzione di n.500 missive ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione almeno **70** giorni prima, 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, 06.12.2024

Avv. Luisa Folchino