

Studio Legale Fusco

Diritto Civile, Diritto Commerciale, Diritto Fallimentare, Diritto del Lavoro

Avv. Fabrizio Fusco

Patrocinante in Cassazione

Prof. Avv. Alessandra Sardu

Università di Modena

Prof. Avv. Federico Fusco

Assistant Professor of Law

Prince Mohammad bin Fahd University

Saudi Arabia

Avv. Francesco Fusco

Avv. Pierluigi Nobile

Avv. Filippo Maria Fusco

TRIBUNALE DI NAPOLI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1425/2011

G.E. DOTT.SSA LAURA MARTANO

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Fabrizio Fusco, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c, dal G.E. dott. Francesco Abete, con ordinanza in data 21 ottobre 2011 nella procedura esecutiva n. R.G.E. 1425 del 2011

AVVISA che

01. Il **giorno 18 febbraio 2025 alle ore 15.00**, presso il proprio studio, sito in Napoli al C.so Vittorio Emanuele n. 70, si procederà alla deliberazione sulle offerte pervenute in busta chiusa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. per la **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare di seguito descritta ed identificata come **LOTTO unico** alle seguenti modalità e condizioni:

02. Pena la non ricevibilità, le offerte di acquisto dovranno essere

presentate in busta chiusa, **dalle ore 15,30 fino alle ore 18,30** dei giorni di lunedì, martedì e mercoledì **entro e non oltre il giorno 17 febbraio 2025** presso lo studio del sopraindicato avvocato Fabrizio Fusco sito al Corso Vittorio Emanuele n. 70 – 80122 Napoli.

03. Il deposito delle offerte può avvenire personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

04. La domanda, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere formulata nel rispetto dei seguenti requisiti e condizioni:

a) Le offerte sono segrete;

b) Le offerte sono irrevocabili salvo che:

-il Giudice ordini l'incanto;

-siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

c) Le offerte, redatte mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa all'esterno delle quali saranno indicati a cura del professionista delegato o di un suo delegato, il numero di registro generale della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, quello del professionista delegato e la data con orario fissata per l'esame delle offerte.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

05. L'indicazione dei dati dell'offerente:

a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico;

b) il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, il numero di procedura, la descrizione del bene oggetto di domanda;

c) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- d) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata;
- e) qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società, ed i poteri del rappresentante;
- f) l'offerta può essere presentata da chiunque tranne che dal debitore. Dovrà essere fatta personalmente o a mezzo avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale notarile, che per persona da nominare; in tal caso l'avvocato dovrà documentare le proprie complete generalità allegando fotocopia del documento di iscrizione all'albo e la procura notarile che conferisce i relativi poteri; la dichiarazione di nomina andrà effettuata entro 3 (tre) giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositata presso il professionista delegato, in sede di nomina, la relativa procura speciale notarile;
- g) ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e dovrà essere allegata una copia fotostatica di un valido documento di identità del coniuge;
- h) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore determinato ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta e comunque nel rispetto delle modalità di seguito indicate, a pena di inefficacia dell'offerta;
- j) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- k) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Napoli, da parte dell'offerente;

l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

m) all'offerta dovrà essere allegata, quale cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ed al sottoscritto avvocato, **“Avv. Fabrizio Fusco Proc. Rge 1425/2011 Trib. Na.”**, di un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, detto importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente, **salvo che l'offerente non abbia omissis di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dalla esecuzione e tanto norma dell'art. 580 comma 2 c.p.c.;**

06. Le eventuali offerte saranno esaminate in sede di vendita come prefissata per il giorno **18-02-2025**;

All'apertura delle buste saranno ammessi esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

in tale sede si provvederà alla dichiarazione delle offerte inefficaci perché:

- a) depositate oltre il termine fissato;
- b) inferiori al valore secondo le modalità determinate con il presente avviso e di cui in seguito (prezzo base ossia una offerta pari a 3/4 - tre quarti - del prezzo base, soggetta a validazione);
- c) non accompagnate dalla cauzione indicata secondo le modalità del presente avviso.

07. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c., il professionista delegato sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, provvederà sulle offerte secondo le seguenti modalità:

a) Qualora sia presentata una sola offerta di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

b) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si potrà far luogo alla vendita ove ritenuto che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588; pertanto l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, in base alle disposizioni di legge ed alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;

c) Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

d) Qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta fissando la misura minima del rilancio nel **2%** della medesima (previo arrotondamento ogni 500,00 euro);

e) Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti:

- nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;

- nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione di cui all'art.588 c.p.c. il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore 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 della individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto dei seguenti elementi:

- entità del prezzo offerto;
- entità della cauzione prestata;
- termine indicato per il pagamento (comunque non superiore a **120 (centoventi giorni)**).

f) Qualora non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; qualora le stesse non siano efficaci, in ogni caso qualora si verificano una o più delle circostanze di cui al c.p.c. per cui la vendita non potrà aver luogo, il delegato riferirà al Giudice il quale, in caso di istanze di assegnazione, provvederà sulle domande presentate, fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

08. In assenza di istanze di assegnazione e di offerte, il professionista delegato riferirà al Giudice il quale provvederà per il prosieguo.

09. Entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, il prezzo e le spese di trasferimento (dedotto quanto già versato dall'aggiudicatario) dovranno essere depositati mediante due diversi assegni circolari recanti la medesima intestazione di quello depositato per la cauzione ovvero mediante bonifici bancari sui depositi i cui codici IBAN verranno indicati, successivamente all'aggiudicazione, dal professionista delegato.

10. L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico la cui entità sarà dichiarata dal professionista delegato successivamente all'accertamento dell'avvenuta aggiudicazione definitiva del bene oggetto di esecuzione.

11. La presente esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

12. Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'Istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c..

DISPOSIZIONI SUL TRASFERIMENTO

A) La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; l'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al tempo della vendita.

B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque 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.

C) Le spese di trasferimento, di cancellazione delle ipoteche e di altre formalità e di voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.

D) La consistenza immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni e/o sequestri saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del professionista delegato.

E) L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile aggiudicato.

F) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita resta a carico dell'aggiudicatario.

G) Il professionista delegato provvederà, a sua cura e spese, alla pubblicità secondo i seguenti termini:

H) Nel termine di giorni sessanta (60) prima della data prevista per la presentazione delle offerte di acquisto, alla pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

I) Nel termine di giorni quarantacinque (45) prima della data prevista per la presentazione delle offerte di acquisto, su un quotidiano ad edizione locale, il Mattino o La Repubblica, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. cpc;

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

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Immobile sito in Napoli, in vico Parrettari n. 35 e precisamente:

Unità immobiliare ubicata al piano quarto interno 11, composta da cinque vani catastali, confinante con int. n. 12, con cassa scale, con il cortile interno al fabbricato e con int. n.13.

Riportato presso l'Ufficio del Territorio di Napoli - Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. MER. folio 7, p.lla 1368, sub.15, zona censuaria 13, piano: 4°, int. 11, cat. A/3, cl. 4, vani 5, r.c. €. 619,75.

**PREZZO BASE EURO: (ribassato di $\frac{1}{4}$) 71.955,00
(settantunomilanovecentocinquantacinque/00).**

**Prezzo minimo per offerta valida pari a $\frac{3}{4}$ - tre quarti -, soggetta ad approvazione Euro: €. 53.967,00
(cinquantatremilanovecentosessantasette/00)**

Offerte in aumento: 2% del prezzo base - arrotondato per Euro 500,00.

Dalla relazione di perizia del C.T.U., depositata il 19 febbraio 2013, in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, risulta che:

L'immobile risulta non conforme alle planimetrie catastali, non condonato e quindi allo stato non è possibile l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Risultano nello stato attuale le seguenti difformità: 1 - chiusura di due finestre, 2 - trasformazione di due finestre in due balconi; 3 - spostamento dei tramezzi e conseguente rimodulazione degli ambienti interni. Per le difformità in oggetto il Comune di Napoli ha dichiarato

Studio Legale Fusco

che non risultano pratiche edilizie relativamente al periodo 2002-2012 inoltre non risultano pervenute istanze di condono edilizio per abusi realizzati al vico Parrettari n. 35.

Pertanto allo stato l'immobile risulta modificato rispetto alle planimetrie catastali e non condonato ai sensi della legge 47/85.

In seguito all'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985 e L. n.734/1990 e L.724/94, procedendo al versamento del saldo di oblazione ed oneri concessori e relativi interessi.

L'immobile è occupato senza titolo idoneo.

Per una più completa descrizione dell'immobile esecutato, per la sua valutazione e per la sua situazione urbanistica si rinvia alla perizia del CTU depositata in data 19 febbraio 2013.

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 18 marzo 2009 trascritto in data 17.04.2009 ai nn.18806/13906.

Il tutto così come pervenuto all'esecutato e come meglio precisato descritto e valutato, con la relazione notarile depositata in atti.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite telefonando al numero 0817616024 (custode avv. Fabrizio Fusco) dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

Napoli, li 25 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Avvocato Fabrizio Fusco