

Avv. Luisa Folchino  
Via Tommaso Caravita n. 10 - 80134 NAPOLI  
Corso Umberto I n. 153 - 80016 MARANO DI NAPOLI  
[avvluisafolchino@libero.it](mailto:avvluisafolchino@libero.it)  
[luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it)  
Tel. 081.7879329

## **AVVISO DI VENDITA**

**Tribunale di Napoli - RGE 372/2012**

**G.E. Dr. Mario Ciccarelli**

Il sottoscritto **Avv. Luisa Folchino** con studio in Napoli, alla Via Tommaso Caravita n.10, c.f. FLCLSU84M44F839S, pec: [luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:luisafolchino@avvocatinapoli.legalmail.it), in qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati, in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott. Mario Ciccarelli del 27.01.2021 e successivo provvedimento autorizzativo del 21.05.2026, nel giudizio di esecuzione R.G.E. N. 372/2012, 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 **16 SETTEMBRE 2026 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 I sito in Crispano (Na), facente parte di un complesso immobiliare sviluppatosi attorno ad un cortile comune a cui si accede tramite un portone metallico prospettante su Via Molino in corrispondenza del civico 2:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO I**

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare su due livelli, il cui livello superiore da ripristinare, a cui si accede dal primo piano, sita in Crispano (Na), alla Via Molino n. 2, confinante con Via Roma, Via Molino, cortile condominiale; riportato nel C.F. del Comune di Crispano (Na), al foglio 4, particella 466, subalterno 4, Via Molino 2, piano 1-2, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, sup. comm. 109,86 mq, sup. cat. 54 mq, R.C. Euro 68,43.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e a seguito di parziale demolizione, l'immobile si presenta come un unico ambiente su un solo livello, senza alcun tipo di finitura né interna né esterna, privo di servizi ed avente una superficie calpestabile di circa mq 41, privo della copertura del tetto a falde inclinate e di una porzione del solaio intermedio tra il primo ed il secondo livello.

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

Stato di occupazione: libero.

**PREZZO BASE: Euro 19.796,70 (Euro diciannovemilasettecentonovantasei/70).**

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 € 14.847,53 (Euro quattordicimilaottocentoquarantasette/53).

**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 presentate in busta chiusa, entro le 12:30 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio dell'Avv. Luisa Folchino, sito in Napoli 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:
  - o Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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.), 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;
  - o I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
  - o L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
  - o 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; trattandosi di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa ( ex art. 41 del D. Lgs. 1.91993 n.385) nel medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; 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;

- o 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 "Avv. Luisa Folchino, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare RGE 372/2012", **per un importo pari al 25% del prezzo offerto a titolo di cauzione**; l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;
- 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 € 900,00** 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 "Avv. Luisa Folchino, quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare RGE 372/2012". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, 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.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

-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. All'uopo si segnala per il **lotto primo**: trattasi di unità in corso di costruzione in virtù di D.I.A. prot. 9660 del 19/09/2006, i cui lavori sono stati sospesi per dimissioni del direttore dei

lavori in data 10.05.2007 (ordinanza di sospensione lavori n°20 del 24/05/2007) e sono state eseguite opere senza titolo abilitativo e pertanto l'aggiudicatario dovrà regolarizzare la posizione urbanistica - amministrativa, richiedendo un permesso in sanatoria per tali modifiche, e successivo aggiornamento catastale. In data 12.09.2024, il Comune di Crispano - V Settore - emetteva ordinanza di eliminazione pericolo e messa in sicurezza, *"derivante dal crollo di una trave e di una parte del masso sul sottostante sul solaio di calpestio"*. Eseguiti i lavori di messa in sicurezza, è stata attestata l'eliminazione di ogni pericolo per la pubblica e privata incolumità, mediante rilascio di idoneo certificato. Non è costituito condominio, pertanto non vi sono oneri di natura condominiale. 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. Giorgio Saggiomo in data 03.06.2014 e a quella integrativa del 11.03.2020.

- 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) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 9) La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

**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 fondiario, 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](http://www.astegiudiziarie.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 "Repubblica" di un estratto del presente avviso;
- almeno **45** giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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, 01.06.2026

**Avv. Luisa Folchino**