

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Fallimentare Settima

RETTIFICA AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
R.G. n. 1/2023 e 2/2023

Il Prof. Dr. Ciro Lenti Liquidatore della procedura in epigrafe,
-visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come
disposto dall'Ill.mo Sig.ra G.D. Dr.ssa Loredana Ferrara
Verificata che la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP e sul sito di Aste Giudiziarie sono
atti del processo esecutivo che soggiacciono alla sospensione feriale dei termini processuali lo
scrivente liquidatore della procedura

chiede

Al Giudice Delegato Gattoressa Loredana Ferrara

- L'autorizzazione alla modifica dell'avviso di vendita già in atti al fine di rispettare la prescrizione normativa pertanto la data della vendita sarà posticipata di 32 giorni rispetto alla data indicata nell'avviso di vendita, quindi la già comunicata data del 13 settembre 2024 sarà posticipata al 15 ottobre 2024 medesima ora ossia ore 15:30 in Napoli via G. Porzio n. 4 C.D. Isola G1 – Scala D Int. 56 presso lo studio del liquidatore della procedura.
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore posto in Napoli (NA) Via G. Porzio n. 4 _ C.D. Isola G1 – Scala D Int. 56, fino alle ore 12 00 del giorno che precede la vendita (14/10/24) previo appuntamento da richiedersi a mezzo pec al seguente indirizzo: studiolenti@odcec.legalmail.it

Napoli, 06/07/2024

Il liquidatore
Prof. Dr. Ciro Lenti



TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Fallimentare Settima

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. n. 1/2023 e 2/2023

Il Dr. Prof. Ciro Lenti Liquidatore della procedura in epigrafe,

-visto il programma di liquidazione approvato ed in esecuzione degli atti ad esso conformi come disposto dall'Ill.mo Sig.ra G.D. Dr.ssa Loredana Ferrara

AVVISA

che il 15/09/2024 alle ore 15,30 in Napoli (NA) Via G. Porzio n. 4 _ C.D. Isola G1 – Scala D Int. 56 presso lo studio del liquidatore della procedura sopra ascritta, si procederà alla

VENDITA

dei beni in appresso descritti e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni,

LOTTO UNICO

Descrizione del bene

Immobile per civile abitazione sito nel comune di Napoli (NA) via G. Bruno n. 149 piano 5° e 6°. Dati catastali – Comune di Napoli zona censuaria CHI foglio 19 Particella 35 subalterno 12 categoria A/2 classe 5 Vani 8 superficie catastale 156 mq. Totale superficie escluse aree scoperte 149 rendita € 1.900,56.

Esame delle planimetrie catastali

L'appartamento risulta composto da scala d'ingresso soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto, di cui una con balconcino sulla via Giordano Bruno, corridoio disimpegno quattro bagni, terrazzo a livello di 22 mq. e terrazzo di copertura di 129 mq. L'altezza interna dell'immobile varia da 285 a 305 cm. ad eccezione del bagno adiacente al terrazzo di livello e del corridoio di altezza di 225 cm.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile risulta in buone condizioni cosa che non può dirsi per l'intero fabbricato che versa in mediocri condizioni. La superficie attuale

dell'immobile è di mq. 132 mentre quella commerciale è di 203 mq.

Provenienza Ventennale



Confini

L'immobile confina ad est con vanella del fabbricato, a sud con fabbricato con accesso al n. 152 ed ad ovest con la via Giordano Bruno.

Elencazione delle trascrizioni pregiudizievoli

Procedura esecutiva n. 832/2018 promossa dal "condominio v. Giordano Bruno n. 149"



Procedura esecutiva n. 69/2020 promossa da Prisma SPV Srl con pignoramento contro [redacted] per le rispettive quote di $\frac{1}{2}$ di proprietà.



Informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi.

Lo stato dei dell'unità immobiliare è difforme dalla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla scala di accesso all'unità mobiliare e a quelle di accesso al terrazzo di copertura alla pensilina il volume del bagno nel terrazzo a livello, al numero e alla posizione delle bucatore esterne prospicienti il terrazzo a livello, ai lucernari presenti nei bagni.

Lo stato dell'immobile è completamente difforme rispetto alla domanda di condono edilizio pratica numero 331/95 [redacted] protocollo generale del Comune di Napoli 146.304 del 22/11/1994 non risultando alcuna pratica di concessione edilizia la suddetta domanda di condono può essere utilizzata come metro di paragone della conformità dell'unità immobiliare.

Essendo stato completamente alterato lo stato dei luoghi per cui era stata presentata istanza di condono edilizio ed essendo lo stesso stato dei luoghi non ripristinabile per le opere

strutturali da compiersi e per l'interferenza dell'originaria scala di accesso all'immobile con l'ascensore del fabbricato e con la proprietà aliena sottostante, l'istanza di condono edilizio di cui sopra che prevede quale condizione per relativo rilascio che "non siano state apportate modifiche allo stato dei luoghi primi presentato a sei anni di distanza", non può più ritenersi conseguibile pertanto l'immobile deve considerarsi completamente abusivo. Inoltre l'attuale stato dei luoghi dell'immobile pignorato, sulla base dell'attuale normativa urbanistico-edilizia non risulta sanabile in quanto le ragioni del credito sono successive alla data dell'ultimo condono edilizio.

Alla luce di quanto sopra l'immobile pignorato deve essere considerato completamente abusivo e non sanabile.

Prezzo base

Il bene indicato nel lotto sopradescritto sarà posto in vendita al prezzo non inferiore di € 445.000,00 (euro quattrocento quarantacinque mila).

In caso si dovesse procedere alla gara le offerte in aumento non possono essere inferiori ad euro 5.000,00 (cinquemila).

Nel rispetto del Comma 2 dell'art. 216 della D. Lgs. N. 14/2019 tutte le attività, saranno effettuate da parte Prof. Dr. Ciro Lenti nella qualità di liquidatore della procedura di liquidazione controllata R.G. 1/2023 e R.G. 2023.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore posto in Napoli (NA) Via G. Porzio n. 4 _ C.D. Isola G1 – Scala D Int. 56, fino alle ore 12 00 del giorno che precede la vendita (14/10/24), previo appuntamento da richiedersi a mezzo pec al seguente indirizzo: studiolenti@odec.legalmail.it

La busta dovrà riportare la sola indicazione delle generalità di chi la deposita, il numero della Procedura R.G. 1/2023 – R.G. 2/2023 e la data di vendita.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito e potranno essere

presentate personalmente, oppure a mezzo di terzi, ovvero a mezzo di mandatario munito di procura speciale anche ai sensi dell'articolo 579 c.p.c..

I procuratori legali, ex articolo 579 c.p.c., possono fare offerte per persone da nominare e, in tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, si applicherà l'articolo 583 c.p.c.

Le offerte, corredate da marca da bollo da euro 16,00, dovranno contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, copia di un documento di identità in corso di validità. Nel caso di più offerenti per lo stesso lotto, essi potranno predisporre una sola offerta d'acquisto, completa delle generalità di ciascuno e sottoscritta da tutti, allegando anche una copia del documento di identità per ciascun offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere indicato anche le generalità del coniuge. Qualora l'offerente sia un minore, e/o un interdetto e/o un inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela, e dovrà essere allegata all'offerta copia autentica del provvedimento giudiziale dell'autorizzazione all'acquisto. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento di identità del medesimo, dovranno essere indicati i dati della persona giuridica offerente fornendo nel contempo prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della persona giuridica medesima, allegando all'offerta il certificato della Camera di Commercio in originale ed aggiornato (visura camerale);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, da esprimersi anche con la semplice indicazione del numero della procedura e del lotto prescelto per l'offerta stessa, così come indicate nel presente avviso di vendita;
- la dichiarazione di residenza o di elezione del domicilio presso terzi, in difetto le eventuali comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli;
- l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato per il lotto, a pena di esclusione dalla partecipazione), del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla aggiudicazione definitiva) e delle relative modalità di pagamento, nonché di ogni

In presenza di plurime offerte in cui si propone il medesimo prezzo sarà avviata la gara e nel caso nessun concorrente effettui un rilancio il Liquidatore, nell'impossibilità di aggiudicare, sospende la vendita rimettendo gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

PRECISAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

L'offerente la cui proposta viene ritenuta accolta ovvero il miglior offerente in caso di gara diverrà "aggiudicatario provvisorio".

L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

L'adempimento dovrà effettuarsi mediante versamento sul conto corrente n.304857 presso la Banca di Pisa e Fornacette filiale di Pontedera (PI) IBAN: IT81 R085 6271 1300 0000 0304 857 intestato a [REDACTED] LIQUIDAZIONE

CONTROLLATA N. 155/2022. in questo caso la prova dell'avvenuto versamento del saldo prezzo sarà costituita dall'accreditamento delle somme sul conto corrente indicato nel presente avviso. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, il liquidatore rimetterà gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti.

All'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, che avverrà con provvedimento del G.D., l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tutte le imposte dovute, spese di trascrizione, diritti di cancelleria e marche e quant'altro necessario per remissione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento e relative voltture catastali, mediante versamento sul conto corrente n.304857 presso la Banca di Pisa e Fornacette filiale di Pontedera (PI) IBAN: IT81 R085 6271 1300 0000 0304 857 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 155/2022.

La vendita sarà compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue successive modificazioni e integrazioni nonché al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni

ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario definitivo potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge 47/85 e 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001.

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e di qualsiasi altra iscrizione o trascrizione conseguenti al Decreto di Trasferimento pronunciato dal Giudice Delegato, avverrà a cura e spese della procedura di liquidazione.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge. La descrizione dell'immobile in vendita è effettuata sulla base della relazione tecnica e relativi allegati redatta dalla Dr.ssa Arch. Simona Balmas. La partecipazione degli offerenti implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella predetta relazione e nei suoi allegati.

Maggiori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti internet www.astegiudiziarie.it – www.falcoaste.it – www.astalegale.net ; compresa la perizia di stima dell'immobile- indicando il Tribunale competente (Napoli) e il numero della procedura fallimentare (R.G. 1/2023 e 2/2023) o richieste via mail all'indirizzo del Liquidatore.

Napoli, 13 maggio '24

Il liquidatore
Prof. Dr. Ciro Lenti