

Avv. Giorgia Viola
Via Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 081-18858628

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Giudizio di divisione RG 4186/2022 della Corte di Appello di Napoli
II Sezione Civile, Presidente dott.ssa Rosaria Papa e consigliere
relatore dott.ssa Maria Teresa Onorato.

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n.
55/27, delegata per le operazioni di vendita forzata della
consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

ai sensi dell'art. 591 cpc che:

1. la vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art.
570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto con le
modalità di seguito indicate;

2. l'offerta è irrevocabile, ai sensi del 3° comma dell'art. 571 cpc,
salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa
non sia stata accolta e, pertanto, di essa si terrà conto anche in
caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, cosicché si
potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche
qualora questi non compaia il giorno della vendita;

3. l'offerta di acquisto può essere fatta personalmente dalla persona
fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da
procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma
3 cpc. Ognuno, tranne il comunista obbligato, è ammesso ad offrire
per l'acquisto dell'immobile;

4. l'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa e
completamente in bianco (senza alcuna annotazione) presso lo
studio dell'avvocato delegato alla vendita in Napoli alla Via
Cervantes n. 55/27, scala E, **entro il giorno 18 marzo 2026 alle
ore 13:00**. All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli
allegati, il professionista delegato ovvero la persona da lui designata
provvederà ad annotare all'esterno la data e l'ora del deposito, il
nome del Giudice e del delegato alla vendita, la data dell'udienza
fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi provvede
materialmente al deposito, previa identificazione. La busta,
contenente l'offerta, infatti, può essere depositata da chiunque.
Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno
considerate inefficaci;

5. l'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data

di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico; in caso di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 co. 1 lett. f cc, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa); se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie. In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dovrà dichiarare presso lo studio del delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

-il numero della procedura e alla quale si riferisce;
-i dati identificativi dell'immobile o del Lotto per il quale si intende partecipare;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, a pena di inefficacia;

-il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dall'avvocato delegato), non superiore a centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, oltre che ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

-l'indicazione della somma da versare a cauzione che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

L'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile andrà intestato. È possibile, infatti, intestare l'immobile solo ai soggetti che sottoscrivono l'offerta;

6. La busta dovrà contenere, oltre alla domanda in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità in vigore dell'offerente, nonché - a pena di inefficacia - assegno circolare N.T. intestato a **"Corte di Appello di Napoli - Divis. giudiziale RG 4186/2022"** per l'importo pari alla cauzione (10% del prezzo offerto). Si avverte che:

-detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste;

-in caso di mancato inserimento nella busta chiusa ovvero di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà considerata inefficace;

7. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a cura dell'avvocato delegato presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, **il giorno 19 marzo 2026 alle ore 16:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc;

8. All'uopo, si invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572 comma 1 cpc;

9. In caso di presentazione di unica offerta valida:

a). se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b). se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

10. In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) mediante rilanci verbali con le modalità di cui all'art. 581 cpc, con rilancio minimo di seguito indicato;

Si precisa che:

a). il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

b). qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;

c). in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

11. L'aggiudicazione diviene definitiva, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte. In altri termini, non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto rispetto a quello della aggiudicazione;

12. L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi comprese i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza;

13. L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di

trasferimento;

14.Quanto al saldo del prezzo, entro il **termine di centoventi (120) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Corte di Appello di Napoli - Divis. giudiziale RG 4186/2022"**;

15.In tutti i casi, entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle spese di trasferimento e di vendita a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Corte di Appello di Napoli -Divis. giudiziale RG 4186/2022"**;

16.In alternativa l'aggiudicatario potrà effettuare il deposito delle somme di cui sopra, nel detto termine mediante bonifico, secondo le coordinate bancarie che verranno fornite, a richiesta dal delegato, su libretto di deposito intestato alla procedura esecutiva, consegnando - all'esito - contabile di bonifico onde consentire al professionista la corretta contabilizzazione delle somme;

17.Le spese di trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate le attività e i costi per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati. L'avvocato delegato provvederà alla formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario;

18.In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta, nei termini e con le modalità previste, e fatta salva l'ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 cpc;

19.Per tutto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di rito regolate dal codice di procedura civile.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 CPC

PREZZO BASE EURO 62.700,00 (dico euro sessantaduemilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 47.025,00 (dico euro quarantasettemilaventicinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

Piena ed intera proprietà dell'appartamento e del box auto, siti in Montoro Superiore (AV) alla Via Cortile Casa Pellecchia e identificati con i seguenti dati catastali:

-NCEU del comune di Montoro – Sezione di Montoro Superiore – al foglio 13, particella 196, subalterno 9, categoria catastale A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 131 mq, rendita catastale euro 436,41 (appartamento);

-NCEU del comune di Montoro – Sezione di Montoro Superiore – al foglio 13, particella 196, subalterno 17, categoria catastale C/6, classe 2, vani 6,5, consistenza 25 mq, rendita catastale euro 47,77 (box auto).

CONFINI:

-corte condominiale per due lati, con rampa scala e pianerottolo, con strada lottizzazione, unità in proprietà aliena;

-due parti con diverse proprietà aliene, corsia di disimpegno, terrapieno.

Si precisa che al momento del sopralluogo il consulente tecnico d'ufficio non è riuscito ad accedere presso i beni oggetto del presente giudizio, in quanto erano inoccupati e inaccessibili.

Ad ogni buon conto, nel contratto di compravendita, gli immobili erano così descritti: "(a).appartamento per abitazione posto all'ultimo piano – corrispondente al piano mansarda – della scala "B", composto da ingresso, tre camere, cucina, corridoio, due bagni e terrazzina...(b).box uso garage nel piano sottostrada..."

Si precisa, inoltre, che la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto, così indicate nell'atto di compravendita: "con tutte le accessioni, accessori, servitù attive e passive legalmente costituite ed esistenti, quali emergono anche dallo stato dei luoghi, nonché diritti inerenti a quanto innanzi venduto, in particolare con la proporzionale quota di comproprietà alle parti del fabbricato, comuni per legge e destinazione, inerenti all'esercizio del condominio, come per legge, titolo e destinazione, non che con le seguenti precisazioni: la strada di piano di fabbricazione, che collega le due vie che portano al santuario dell'incoronata, è rimasta in proprietà esclusiva della venditrice, con la limitazione di cui all'ordinanza sindacale indicata nel titolo e con la servitù di carattere reale e perpetuo di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di quanto alienato; sono condominiali le zone di terreno che dalla suddetta strada del piano di fabbricazione portano al piano seminterrato, fatta eccezione delle zone di terreno annesse come pertinenze ad alcuni appartamenti, e cioè quelle distinte con le particelle definitive 198, 199, 200, 202 e 203, queste ultime due però riferite al fabbricato sul lato nord".

SITUAZIONE URBANISTICA

Ai fini della legittimità urbanistica, il consulente, considerata la tipologia del fabbricato in cui i beni ricadono, ha affermato che la relativa costruzione risalgia verosimilmente ad epoca precedente

all'anno 1967.

In merito alla commerciabilità, il consulente ha così dedotto: *“Dall'esame visivo dei luoghi e tenuto conto della conformazione del fabbricato in cui gli immobili sono ubicati, si è constatato che l'ingombro planimetrico degli stessi corrisponde alla loro rappresentazione riportata nei grafici catastali previamente acquisiti dal sottoscritto. In ragione di ciò, considerate anche la tipologia e l'epoca costruttiva del fabbricato, si è dedotto che detti cespiti non dovrebbero aver subito “variazioni essenziali” tali da inibirne la commerciabilità (né, tantomeno, in grado di influire sulla loro rendita catastale, trattandosi di eventuali variazioni tutte “interne” al perimetro degli immobili stessi)”*.

In ogni caso dalla lettura dell'atto di provenienza, il notaio ha dichiarato che il fabbricato di cui fanno parte i beni costituenti il lotto unico, oggetto della presente vendita, è stato realizzato con concessione edilizia n. 505.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti ai comproprietari con atto di compravendita del 29 maggio 1986 a rogito del notaio Vincenzo Giordano, trascritto il 23 giugno 1986 ai nn. 7394 di registro generale e 6433 di registro particolare.

STATO DEL POSSESSO

Trattandosi di giudizio di divisione, non vi è custode giudiziario.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 cpc, a cura del professionista delegato:

- a). per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b). per intero, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato avv. Giorgia Viola (Tel. 081 18858628 – avv.giorgiaviola@libero.it).

Il professionista delegato