

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Giudizio n.RG 4532/2015

ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c. e art.591 bis c.p.c., così come novellati dalla Legge 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015 ed in esecuzione della delega resa con Ordinanza del 09.07.2025 del Presidente estensore, dott.ssa Alessandra Piscitiello, della Sezione II Civile della Corte di Appello di Napoli,

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Paola Capobianco

Studio: P/ta M. Serao,7 – 80132 Napoli - Tel./fax 081.405408 – 3808466812

Mail: paolacapobianco@alice.it - PEC: paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it

Giudizio n.RG 4532/2015 - Presidente relatore dott.ssa Alessandra Piscitiello – II Sez. Civile Corte di Appello di Napoli -

Le vendite si svolgeranno con le modalità e termini di cui al presente avviso

VENDITA SENZA INCANTO- APERTURA BUSTE

23 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00

Le buste e le pec saranno aperte dal delegato presso il Tribunale di Napoli nei locali adibiti alle vendite forzate delegate alla Piazza Cenni, Torre B penale, p.20 aula 25, **in data 23.12.2025 alle ore 12,00.**

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto vanno presentate o **in busta chiusa o a mezzo pec**, con modalità telematiche di cui all'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c, ma senza rilascio di fidejussioni, unitamente alla cauzione a mezzo AC NT intestato **"Corte di Appello di Napoli – Giudizio RG.4532.2015"**, **per un importo pari al 10% (dieci percento) del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini, come innanzi precisato nelle condizioni di vendita, **consegnando la busta nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 14:00 alle ore 15:30** presso lo studio del delegato in Napoli alla P/ta M.Serao, 7 - p.2°- porta di fronte ascensore ad eccezione del sabato e festivi **e comunque entro e non oltre il giorno 22.12.2025 dalle ore 14:30 alle ore 19:00**, oppure in caso di offerta con modalità telematiche, con allegata copia del bonifico irrevocabile effettuato almeno 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza (entro il 17.12.2025) al seguente IBAN **IT93H0100503400000000019793** – del conto corrente prezzo intestato **"CORTE DI**

APPELLO DI NAPOLI RG 4532.2015”.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso e nell’ordinanza di delega.

All’esito dell’esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nel presente avviso di vendita, sarà aggiudicato o disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l’aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d’asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato sito in Pomigliano d'Arco alla Via E. Cantone n. 15 angolo via Paganini, composto da intero piano rialzato e seminterrato, per complessivi vani 9, riportato in catasto fabbricati del Comune di Pomigliano d’Arco al foglio 5 particella 168 sub 102 – piano T e S1 – Via Ercole Cantone n.15 – piano T-S1.

DATI CATASTALI: Al Catasto Fabbricati del Comune di Pomigliano d’Arco al Foglio 5 – p.lla 168 – sub. 102 - Cat. A/7 – cl.1 – Consistenza 9 vani – Sup. Cat. Totale 300 mq – r.c. euro 766,94 - Via Ercole Cantone n.15 – piano T-S1.

Descrizione: Trattasi di immobile disposto su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato.

Il piano rialzato: Al suddetto piano piano si accede da cancello pedonale su via Paganini (mediante un androne di accesso /disimpegno) – Ulteriore accesso è consentito da via E. Cantone (dal giardino prospettante su detta via mediante gradini e terrazzo che prospettano sul giardino) e risulta composto da una zona giorno ed una zona notte poste a quote sfalsate in quanto collegate da una scala interna cui si accede da un androne di accesso /disimpegno su via Paganini; la zona giorno è dotata di un ampio salone che conduce alla cucina ed alla zona pranzo e la zona notte di numero tre camere da letto, di un corridoio e di n. 2 bagni ed ampia balconata. .

Piano seminterrato: Al suddetto piano anch’esso sfalsato su due livelli è costituito da un ampio spazio destinato a cantina con annesso locale per deposito caldaia; a quota sfalsata sono presenti ambienti con ingresso indipendente costituiti da vani adibiti secondo la concessione originaria a garage/lavanderia ed attualmente adibiti a soggiorno/cucina camera da letto e bagno.

Nell’atto di donazione del 14.11.2003, si precisa che “l’immobile viene donato nello stato di fatto e

di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere, diritto, obbligo, servitù attiva e passiva inerenti ed in specie con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti ed enti condominiali, niente escluso od eccettuato con precisazione che non sono condominiali le coperture a falda e la scala a partire dal piano rialzato.”

Confini: Distacco da proprietà altrui, distacco da via Ercole Cantone, distacco da via Paganini e da proprietà altrui.

PREZZO BASE: Euro 444.664,00= (euro

quattrocentoquarantaquattromilaseicentossantaquattro virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 333.498,00= (pari al 75% del prezzo base) (euro trecentotrentatremilaquattrocentonovantotto virgola zero zero);

OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo: Euro 5.000,00
(cinquemila virgola zero zero)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento posto in vendita è abitato dal proprietario e trattandosi di un giudizio di cognizione ordinaria, non è prevista la custodia giudiziaria.

URBANISTICA

LEGGE 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. modif:

Come si evince dai n. 2 elaborati peritali dell'arch. Marina de Falco, ai quali integralmente si rinvia, l'esperto stimatore ha precisato che *“in riferimento alla legittimità urbanistica dell'immobile si precisa che - come risulta dall'atto di donazione del 14.11.2003 per notaio Antonio Terracciano l'immobile fa parte di un fabbricato ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967 in virtù di licenza edilizia n.90/62 del 10 ottobre 62 rilasciata dal comune di Pomigliano d'Arco.”*

Sul punto si rinvia alle perizie in atti, ove vi è disamina completa delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del cespite e di altro relativamente all'immobile in vendita.

CERTIFICAZIONI

L'immobile in oggetto non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità, né di certificazione energetica *ex lege* 147/2013, né di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene immobiliare in oggetto ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integrazioni.

Oneri Condominiali: In merito agli oneri condominiali se esistenti, si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp.att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

SALDO PREZZO e FONDO SPESE TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e il fondo spese, entro e non oltre 120 giorni

dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine dallo stesso offerente indicato nell'offerta presentata e senza sospensione feriale), con le modalità indicate nelle condizioni di vendita, consegnando presso l'ufficio del professionista delegato assegno circolare N.T. e precisamente:

- a) un assegno circolare N.T., per il saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata, intestato "*Corte di Appello di Napoli – Giudizio RG.4532.2015*" oppure con bonifico direttamente sul CONTO - CORRENTE (prezzo) intestato alla procedura ed innanzi indicato;
- b) un assegno circolare N.T. per il fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e secondo quanto indicato intestato "*Corte di Appello di Napoli – Giudizio RG.4532.2015*" oppure con bonifico direttamente sul CONTO - CORRENTE (spese) intestato alla procedura e che sarà indicato dal professionista delegato.

Con l'avvertenza che il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione e la condanna al pagamento della maggior somma di cui all'art. 587 c.p.c..

Con precisazione che le spese di cancellazione delle formalità sono posti a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario innanzi precisato.

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dal C.T.U. (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto e risultanti dal titolo di provenienza.

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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né

potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In particolare, tutti gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia, al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità ed alla dotazione per il bene venduto delle certificazioni, energetica ex D.Lgs 192/2005 e succ. mod. ed integr. e di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integr., restano a cura e spese dell'aggiudicatario. Tutti gli oneri di adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo ed oggettivo, anche ex lege 122/2010, restano ad esclusivo carico e spese dell'aggiudicatario.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

C) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

D) **Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'offerta di acquisto, irrevocabile (in bollo) o in busta chiusa o a mezzo pec, nei termini innanzi precisati con un assegno circolare inserito nella busta NON TRASFERIBILE, intestato “Corte di Appello di Napoli – Giudizio RG.4532.2015” e nel caso di offerta via pec con allegata copia del bonifico irrevocabile effettuato almeno 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza per il deposito delle offerte, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini;**

L'offerta in bollo dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del

codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme; nel caso di procuratori la procura speciale in originale (se non agiscono per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione); l'espressa dichiarazione di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di aver preso visione della perizia.

E) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Napoli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Con avvertenza che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, pertanto l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento saranno effettuati in capo all'offerente.

F) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

G) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame ex art. 572 e 573 cpc ed in particolare:

-in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

-in caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base nei limiti dell'offerta minima, potrà procedersi all'aggiudicazione salvo che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato la migliore offerta o da ultimo a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta, salvo che il prezzo così raggiunto non sia inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base .

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili

stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare NT intestato "*Corte di Appello di Napoli – Giudizio RG.4532.2015*", oppure con bonifico direttamente sul conto intestato al giudizio entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione; inoltre, 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 stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione); il prezzo di vendita corrisposto a mezzo assegno circolare sia versato dal delegato –entro gg. 15- su libretto vincolato nominativo postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice istruttore, aperto presso primario istituto di credito scelto dal delegato, avendo cura di non indicare filiali di istituti interessati al procedimento in oggetto; il deposito delle spese di vendita avvenga su conto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

- H) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.
- I) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento ; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge ex art. 490 comma 1 c.p.c. ed a cura del sottoscritto delegato ed a spese della procedura sarà inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche, e sarà così pubblicato:

- Inserzione almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un estratto da pubblicare sul quotidiano di informazione almeno a diffusione locale "**Corriere del Mezzogiorno**", nonché almeno 45 giorni prima, l'inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, delle relazioni di stima con gli allegati fotografici e planimetrici, sui siti web www.astegiudiziarie.it.

Sarà data altresì diffusione del presente bando, almeno **20 giorni prima della vendita**, mediante distribuzione nell'ambito del Comune ove si trova l'immobile oggetto di vendita, **di n. 100 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.**

Per ogni informazione far riferimento al professionista delegato avv. Paola Capobianco al numero di cellulare 3808466812 – paolacapobianco@alice.it.

Napoli, addì 17 settembre 2025

Professionista Delegato

avv. Paola Capobianco

