

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 4620/2019 della Corte di Appello di Napoli II Sezione Civile, Presidente dott.ssa Alessandra Piscitiello e Consigliere Relatore dott.ssa Maria Luisa Arienzo.

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 08 giugno 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 minorenne 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 4620/2019"** 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 **09 giugno 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 4620/2019"**;

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 4620/2019"**;

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

Gli immobili, che qui si pongono in vendita, fanno parte del medesimo compendio in Torre del Greco (Na) alla Via Cappella degli Orefici, contrada Camaldoli.

LOTTO UNO (1)

PREZZO BASE EURO 90.000,00 (dico euro novantamila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 67.500,00 (dico euro sessantasettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 4.000,00 (dico euro quattromila/00)

Piena e intera proprietà del fondo rustico della superficie catastale complessiva di circa 11.000,00 mq.

DATI CATASTALI:

- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 156, superficie are 09,75;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 331, superficie are 11,01;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 332, superficie are 9,01;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 346, superficie are 4,89;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 347, superficie are 1,18;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 349, superficie are 6,26;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 351, superficie are 7,68;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 352, superficie are 0,19;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 353, superficie are 0,28;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 556, superficie are 4,9;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 557, superficie are 2,02;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 558, superficie are 0,15;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 560, superficie are 16,55;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 561, superficie are 13,25;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 562, superficie are 6,38;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 563, superficie are 1,42;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 564, superficie are 2,50;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 565, superficie are 3,20;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 694, superficie are 2,02;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 695, superficie are 2,02;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 696, superficie are 0,40;
- NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 806, superficie are 12,57.

Si precisa che dagli accertamenti effettuati dal CTU nel corso delle operazioni peritali è emerso che alcune delle particelle del

compendio immobiliare sono state oggetto di esproprio da parte dell'amministrazione Provinciale (ora Città Metropolitana), per l'ampliamento della sede stradale della Via Cappella degli Orefici, per cui la consistenza del fondo, originariamente distribuita su di una superficie di circa 118 are (11.800 mq), risulta attualmente di circa 110 are (11.000 mq). Al riguardo,

-le rettifiche catastali conseguenti all'ampliamento della sede stradale non risultano effettuate;

-le particelle catastali interessate dall'esproprio, nello specifico le particelle identificate dai numeri 351, 695 e 696, risultano solo parzialmente riconducibili al fondo oggetto di accertamento.

Dal punto di vista urbanistico, il CTU ha rilevato che:

-parte dell'area riportata in catasto terreni al foglio n.17 ricade in Zona classificata secondo il P.R.G. previgente come zona omogenea "C2" - "Cappella Nuova", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.;

-parte dell'area riportata in catasto terreni al foglio n.17, ricade in Zona classificata, secondo il P.R.G. previgente, risulta classificata come zona omogenea "F3" - "Verde Pubblico attrezzato", disciplinata dall'art.24 delle N.T.A. del P.R.G.;

-l'area riportata in catasto terreni al foglio 17 ricade in zona classificata secondo la Componente Operativa del P.U.C., come "Aree agricole periurbane (E3)" - "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)" - "Aree Agricole silvo - pastorali (E2)" - "Ambiti di trasformazione per servizi per parcheggi (ATS.n-F)";

-tutta l'area risulta assoggettata alle norme di tutela del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani (P.T.P.) tra le zone di Protezione Integrale - P-I. Ex art. 11 delle N.T.A. del P.T.P., approvato con decreto del Ministro per i BB e le AA.CC. del 04/07/2002;

-il lotto di terreno oggetto di valutazione, prevalentemente come "Aree agricole periurbane (E3)"; - "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione paesaggistica (B3)", e "Aree Agricole silvo - pastorali (E2)" - "Ambiti di trasformazione per servizi per parcheggi (ATS.n-F)";

-tutta l'area ricade, secondo la pianificazione sovraordinata del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, in zona di Protezione Integrale, nella quale, ai sensi dell'art.11 delle Norme del P.T.P. vigono una serie di limitazioni e restrizioni;

-poiché il Comune di Torre del Greco rientra nella Zona Rossa ad alto Rischio Vulcanico della Pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della Protezione civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio vesuviano, nonché della L.R. n.21/2003 e ss.mm. e ii., vigono sull'intero territorio comunale ulteriori vincoli e limitazioni che vietano ai comuni rientranti in tale zona di prevedere negli strumenti urbanistici generali ed attuativi nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi.

In definitiva il suddetto fondo rustico è da considerarsi a destinazione agricola, considerata la sostanziale inedificabilità dello stesso.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE EURO 42.000,00 (dico euro quarantaduemila/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 31.500,00 (dico euro trentunomilacinquecento/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena e intera proprietà della porzione di fabbricato colonico disposta su due livelli, piano terra e primo.

La porzione di fabbricato colonico, ubicata all'estremo Est del fabbricato stesso, ha accesso sia dal cortile esterno comune (il piano terra), che da una scala esterna in muratura (il piano primo), che si diparte dallo stesso cortile e si sviluppa lungo la facciata Est del fabbricato.

DATI CATASTALI: NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 508.

Dal punto di vista urbanistico, il CTU ha rilevato che l'edificio colonico, di cui fanno parte gli immobili oggetto del compendio immobiliare oggetto di accertamento, è di remota edificazione, pertanto la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il CTU, inoltre, ha rilevato alcune possibili superfetazioni rispetto all'impianto edilizio originario. In particolare, si tratta di un volume di circa 5 mq realizzato in muratura e copertura dotata di pannello coibentato gracato, situato in corrispondenza dell'ingresso al piano terra, sul lato Est del fabbricato, nonché di uno sgabuzzino di circa 4 mq, realizzato con blocchi di laplicemento e lamiera grecata in copertura, ubicato in corrispondenza del terrazzo al primo piano, le cui superfici non sono state considerate ai fini della stima.

Al riguardo, a parere del consulente, tali manufatti, di modeste dimensioni ed eventualmente facilmente rimovibili, non costituiscono un limite alla commerciabilità dell'immobile, che – quindi – presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. n. 47/1985 e ss.mm..

LOTTO TRE (3)

PREZZO BASE EURO 8.000,00 (dico euro ottomila/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 6.000,00 (dico euro seimila/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

Piena e intera proprietà del terraneo non abitabile con annesso forno e sottostante sgabuzzino ubicato ad ovest del fabbricato colonico con accesso dal cortile esterno comune.

DATI CATASTALI: NCT del comune di Torre del Greco al foglio 17, particella 173.

Dal punto di vista urbanistico, il CTU ha rilevato che l'edificio colonico, di cui fanno parte gli immobili oggetto del compendio immobiliare oggetto di accertamento, è di remota edificazione, pertanto la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Confini dell'intero compendio

L'intero compendio confina ad ovest con proprietà aliena, a sud con Via Orefici, ad est con le particelle 348, 419, 420, 350, con Traversa Monticelli (attualmente Via Pisani) e con particella 124 e a nord con particelle 306, 307 e 522.

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 tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- (b).per estratto sul quotidiano "Il Mattino" almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- (c).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 quarantacinque (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