

TRIBUNALE DI NAPOLI
8^ Sezione Civile

Nella divisione giudiziale R.G.C. n. 15145/2015 delegata per la vendita al dottor PAOLO GUIDA, Notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Bisignano n. 11

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Notaio delegato

Vista l'ordinanza del Tribunale di Napoli, 8^ Sezione Civile, in persona del Giudice Monocratico dr. Francesca Console, in data 19 maggio 2025

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno 2 dicembre 2025
alle ore 16:00

presso il suo studio in NAPOLI, alla Via Bisignano n. 11, procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. del bene immobile descritto in calce al presente avviso, secondo le seguenti modalità e condizioni generali nonché secondo le *condizioni di vendita* previste nell'**allegato "A"** al presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. il fascicolo con la descrizione e la situazione dei beni è consultabile presso la Cancelleria della 8^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli (dr. Francesca Console ud **15/12/2025**) nonché in copia, previo appuntamento, presso lo studio del Notaio (pomeriggio dei giorni pari, avv. Simeone). La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU, agli atti della procedura;
2. gli offerenti dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo in ottemperanza a quanto disposto nell'allegato A al presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dallo studio del Notaio (081 418181 pomeriggio giorni pari, Avv. Simeone) e dalla Cancelleria del Tribunale;
4. le spese del trasferimento e della voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario nella misura di legge; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sarà effettuata a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti;
5. l'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al tempo della vendita con espresso riferimento e rinvio a quanto emerge dalla c.t.u. predisposta dall'Ing. Davide Portolano in data 19 luglio 2023 e successiva integrazione dell'1 aprile 2025 nonché dalla relazione del Notaio Oreste Coppola del 29 settembre 2015, agli atti, consultabili in Cancelleria e/o presso lo studio del Notaio previa appuntamento;
6. 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;

7. Il presente avviso sarà pubblicato per estratto a cura del Notaio delegato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno", nonché, unitamente all'ordinanza di delega ed alla CTU, sul Portale delle Vendite Pubbliche "PVP" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it



BENE IN VENDITA



LOTTO DUE

Nel Comune di Napoli, Vico Corigliano n. 9:

piena proprietà della cantinola composta da un unico ambiente, interno 1, posta piano seminterrato accessibile mediante una scaletta esterna che diparte dalla corte comune dell'edificio e precisamente dalla prima porta in fondo al corridoio comune avente accesso dal disimpegno, a sua volta avente accesso da suddetta scaletta.

Il tutto confinante con il corridoio comune di accesso, con altro bene immobile sub 64 (interno 2) e con Via Falcone Beneventano.

Riportato presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Catasto Fabbricati – di detto Comune alla Sez. AVV f. 7, p.lla 356 sub 63, Vico Corigliano n. 9, int. 1, p. S1, z.c. 7, Cat. C/2, cl. 2, cons. 6 mq., R.C. € 36,88.



Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto preesisteva alla data dell'1 settembre 1967 ed è stato edificato in virtù della Licenza edilizia n. 1056/1961.

Il tutto come emerge dalla citata c.t.u. e dalla documentazione agli atti
Stato detentivo: libero



Prezzo base della vendita: € 5.000,00 (cinquemila)

Offerta minima presentabile: € 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.

Aumenti minimi in caso di gara: € 250,00 (duecentocinquanta)

Il NOTAIO Delegato

Quanto in oggetto è gravato dalla seguente formalità:

domanda giudiziale di divisione trascritta il 17/07/2015 nn. 16763/13053.



CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Ogni offerente - tranne tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ult. comma, **entro il giorno 1 dicembre 2025, precisamente nei giorni 10, 11, 12, 17, 18, 19, 24, 25 e 26 novembre 2025, dalle ore 10.30 (dieci e trenta) alle ore 12:30 (dodici e trenta) ed il giorno 1 dicembre 2025, , dalle ore 10.30 (dieci e trenta) alle ore 12:30 (dodici e trenta)**, dovrà depositare, presso lo studio del Notaio, offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del notaio delegato, la data fissata per l'esame delle offerte ed il numero della procedura;
- 2) L'offerta non è efficace se il prezzo offerto è inferiore **di oltre un quarto** al prezzo base, se perviene oltre il termine sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione di cui di seguito in misura pari al 10% del prezzo offerto;
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:
 - a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto per almeno 120 gg. in carta legale, contenente i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
In mancanza di espressa indicazione **entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché una somma a titolo di fondo spese di trasferimento nella misura indicata dal Notaio, mediante assegni circolari non trasferibili all'ordine del notaio delegato; il termine indicato non potrà comunque essere superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione e pertanto non saranno prese in considerazione offerte con indicazione di un termine per il pagamento superiore
 - b) se PERSONA FISICA: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio). All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento.
Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa.
Ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, *immediatamente esecutiva*.
 - c) se SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica; nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti lo stato di società o ente ed i poteri conferiti all'offerente per la vendita sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;
 - d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che le spese del trasferimento e della voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario nella misura di legge; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sarà effettuata a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti;

- e) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) assegno circolare non trasferibile all'ordine di "Notaio Paolo Guida delegato R.G.C. n. 15145/2015 Trib. NA", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;
- g) dichiarazione di residenza/elezione di domicilio nel Comune di Napoli (in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale).

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento) personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) qualora l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta, sarà accolta;
- b) qualora l'offerta sia inferiore al valore d'asta (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima), l'offerta sarà accolta, salvo che il Notaio delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) alla gara ex art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente), anche se il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4 salvo, in tale ultima ipotesi che sia stata presentata istanza di attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
 - b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini della individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;
- 6) L'aggiudicazione in sede di gara sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto;
- 7) Entro il termine massimo di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'intero importo delle spese di trasferimento mediante assegni circolari non trasferibili all'ordine del notaio delegato, nella misura determinata dal notaio delegato.

Si rinvia per quant'altro alle disposizioni di legge vigenti in materia