

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII Sezione Civile - Giudice dott. Lombardo
R.G.N. 25196/2022

AVVISO di VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Valeria Collicelli, delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nel procedimento di divisione giudiziale in epigrafe, con ordinanza del 18.07.2025,

AVVISA

che il giorno **21 LUGLIO 2026 alle ore 13:00** presso Tribunale di Napoli CDN - PIANO 5 - AULA VENDITE GIUDIZIARIE, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente:

Lotto Unico:

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento della superficie commerciale di circa mq 155,99, superficie utile di circa mq 139,65, posto al piano terzo del fabbricato sito in **San Giorgio a Cremano (NA) alla via Cavalli di Bronzo n. 50/37**, composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un vano adibito ad ufficio e due terrazzini. L'altezza media degli ambienti interni è di m 2,95 in conformità con le disposizioni igienico-sanitarie previste dal D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

Confina con pianerottolo e cassa scale, con viale di accesso, con proprietà aliena, con cortile, con limitrofo appartamento int. 14 e con la gabbia dell'ascensore.

Catastalmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio a Cremano al **folio 5 P.IIa 188 sub 15, cat. A/3**, cl 2, vani 7, superficie catastale mq 155, r.c. euro 488,05, VIA CAVALLI DI BRONZO n. 50 Interno 15 Piano 3.

Fa parte di un fabbricato in cemento armato e solai latero-cementizi, elevantesi per 7 piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato. Il fabbricato ha copertura piana e per un lato è in adiacenza ad altro fabbricato. Presenta ingresso tramite rampante di scala su area cortilizia, con portone in ferro e vetro.

Prezzo Base: € 239.498,86 - Offerta Minima 75%: € 179.625,00 - Offerte minime in caso di gara: € 5.000,00

Occupazione: l'immobile è occupato da un comproprietario.

Provenienza: l'immobile è pervenuto con i seguenti titoli:

-- Atto di compravendita Rep. n. 16884 Racc. n. 9288 del 23/06/1981 per notaio Carmela Rungi, trascritto il 9.7.1981 ai nn. 17629/15241.

-- Successione ab intestato del 15/03/1990 denunciata all'Ufficio del Registro di Napoli, registrata in data 03/08/1990 al n. 4960 Volume 3290 e trascritta in data 6.6.1992 AI NN. 21952/16672

In data 2/4/2026 ai nn. 17178/13323 e ai nn. 17179/13324 risultano trascritte le accettazioni di eredità in favore dei chiamati.

-- Successione testamentaria del 08/11/2014 denunciata all'Ufficio del Registro di Napoli 3, registrata in data 30/12/2015 al n. 5221 vol. 9990 e trascritta in data 26.01.2016 ai nn. 3212/2585.

In data 29.10.2015 ai nn. 40147/31914 risulta trascritta accettazione espressa in favore dell'unica erede in base a testamento olografo del 13/06/2008 pubblicato con verbale per notaio Felice del Genio rep. n. 2194/racc.n. 1309 del 27/10/2015.

Situazione urbanistica: come accertato dal C.T.U. ing. Romualdo Camarda, nella perizia depositata in atti e dalla documentazione in atti, cui integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita, emerge quanto segue:

“In riferimento alla verifica dei requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. del compendio immobiliare relitto della successione si sottolinea che l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 25 del 12/04/1968, come riportato nell'Atto di compravendita del 23/06/1981.”

“La configurazione morfologica dell'immobile è corrispondente a quella riportata nell'ultima planimetria catastale, (accatastata nel 1970), datata 19 gennaio 1970, a meno della realizzazione di un tramezzo che ha diviso un ambiente in due spazi, ricavando un “Soggiorno” ed un “Ufficio”. Per cui si può affermare che quest'immobile è commerciabile, tuttavia per procedere alla vendita occorrerà necessariamente procedere alla presentazione di CILA per interventi di manutenzione straordinaria già realizzati (Comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del Dpr n. 380/01). Il tutto sarà completato con il deposito presso il Catasto della corretta planimetria.”

In data 3.3.2025 è stata depositata eseguita CILA, nonché planimetria e visura catastale aggiornate, da cui risulta “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2025 Pratica n. NA0059608 in atti dal 14/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.597112.14/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59608.1/2025). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/02/2025, prot.n. NA0059608”.

Infine, in data 29.12.2025 l'avv. Puoti depositava, su richiesta della scrivente, attestazione redatta in data 15.12.2025 a firma dell'arch. Giovanni Villani di conformità catastale dello stato dei luoghi alla planimetria catastale del 14.02.2025 n. T220515 prot. NA0059608.

Dalla documentazione in atti, in particolare dalla visura catastale attuale, emerge la conformità catastale soggettiva, essendo il bene correttamente intestato ai comproprietari per le quote di rispettiva titolarità.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) **Lotti:** la vendita avrà luogo in unico lotto;

2) **Prezzo Base:** il prezzo base è indicato in calce alla descrizione del lotto;

3) **Modalità e termini di presentazione e requisiti di validità delle offerte:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate - **PREVIO NECESSARIO APPUNTAMENTO DA CONCORDARE INVIANDO RICHIESTA ALL'INDIZIO EMAIL: valcollicelli@yahoo.it** in busta chiusa e sigillata in Napoli, Piazza Cavour n. 122, entro le ore 13:00 del giorno che precede la data dell'asta.

Si precisa che la busta dell'offerta deve essere consegnata completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta; su di essa

saranno annotate, a cura del professionista delegato o di un suo collaboratore, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita;

- le offerte di acquisto devono essere redatte in carta da bollo (€ 16,00) e devono essere sottoscritte personalmente o a mezzo di procuratore legale (AVVOCATO), anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (in tal caso, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, munito dei necessari poteri;

- l'offerta deve contenere:

-- l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, partita IVA o codice fiscale, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

-- l'indicazione del numero di procedura, del lotto e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-- il prezzo offerto. Si precisa che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto (75%) rispetto al "prezzo base"; il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia 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 attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

-- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

-- la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Napoli; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

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

4) **contenuto della busta chiusa:** la busta dell'offerta deve contenere, oltre all'offerta redatta come sopra indicato:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale Napoli R.G. 25196/2022**", di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

- ove necessario, documentazione comprovante i poteri di firma e la legittimazione del rappresentante di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica e del procuratore, provvedimenti autorizzativi in caso di partecipazione di minori o incapaci; certificato in corso di validità rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica ed i poteri del rappresentante;

5) **esame delle offerte e aggiudicazione:** le buste contenenti le offerte saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nel luogo suindicati.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di attribuzione.

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

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente), salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura superiore ad un quarto e sia stata presentata istanza di attribuzione da uno dei condividenti al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di attribuzione, alla vendita a favore del migliore 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 dell'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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SI INFORMA che

• della presente vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione del presente avviso sul portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sulla edizione domenicale del quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno", almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- inserimento nella cassetta postale dei condomini del fabbricato in cui si colloca l'immobile oggetto di vendita nonché dei fabbricati confinanti, di un numero minimo di almeno 100 volantini.
- Chiunque, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.
- L'offerta non è efficace:
 - 1) se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 - 2) se è **inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;**
 - 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.
- L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il professionista delegato disponga l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato nel presente avviso per l'apertura delle buste.
- L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**.
- Il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale, mediante assegno circolare così intestato: "Tribunale Napoli R.G. 25196/2022" ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura.
 - Entro il medesimo termine di **120 giorni** l'aggiudicatario dovrà versare anche una somma idonea a coprire tutte le spese di trasferimento del bene, la cui entità sarà stabilita dal delegato dopo la vendita, mediante assegno circolare n.t. intestato alla procedura ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura.
 - Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e la **perdita della cauzione a titolo di multa**, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., e il delegato procederà ad incanto ex art. 576 c.p.c..
 - Il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione di tutte le formalità saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
 - Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.
 - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal c.t.u. (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
 - 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, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (ove esistenti) del complesso di cui il bene fa parte, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
 - La vendita forzata 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.
 - Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.
 - La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
 - Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
 - Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge (si veda in particolare il D.L. n. 83/2015 come convertito dalla Legge n. 132/2015).

* * * * *

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, VIII Sez. Civ. 21° piano Torre A.
Per maggiori informazioni collegarsi al sito internet www.astegiudiziarie.it o chiamare il numero 329-2619009.

(Avv. Valeria Collicelli)