

TRIBUNALE DI NAPOLI

8° SEZIONE CIVILE

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Causa Civile R.G. 25532/2020

Il sottoscritto avvocato Daniela Nappi, con studio in Napoli, Via Pirro Ligorio n. 23, delegato, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., dal giudice dell.ssa Fiammetta Lo Bianco (8ª Sezione Civile del Tribunale di Napoli) con ordinanza del 26 novembre 2024, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®
AVVISA

- che il giorno 10 del mese di aprile dell'anno 2026 alle ore 10,00 con il prosieguo in Napoli, Tribunale di Napoli, Centro Direzionale, Stanza n. 27, Piano 5°, Torre A, procederà all'esame e alla deliberazione delle offerte pervenute per la vendita senza incanto della piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA), Via Giacomo Brodolini n. 12 descritto in seguito.

La vendita avrà luogo nel medesimo giorno fissato per l'esame delle offerte in un unico lotto alle seguenti prescrizioni:

OFFERTE D'ACQUISTO - DEPOSITO

1) Le offerte di acquisto devono pervenire a pena d'inefficacia entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte nei giorni: lunedì e venerdì ore 9.30 - 12.30 e martedì e

giovedì ore 16,00 - 19,00.

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla Via Pirro Ligorio n. 23. La busta contenente l'offerta potrà essere depositata da chiunque.

Colui che materialmente provvede al deposito dovrà comunicare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento.

2) Le offerte di acquisto in carta da bollo dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale notarile che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà documentare le sue generalità rendere la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale (notarile) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente al certificato camerale.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art.

571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: le generalità dell'offerente cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, termine di pagamento del prezzo non superiore a 120 giorni, recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero della procedura, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base ai sensi del novellato art. 571 comma 2 c.p.c., il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà, comunque essere superiore a 120 giorni (termine non prorogabile), espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

Nell'ipotesi di unica offerta da parte di più soggetti dovrà essere precisato se la stessa sia presentata congiuntamente o disgiuntamente.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare (579 c.p.c. 3c.).

4) All'offerta deve essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al procedimento R.G. 25532/2020 dott.ssa Lo Bianco - Trib. Napoli per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si dovrà altresì allegare una fotocopia dell'assegno.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, il giorno fissato per l'esame delle offerte alle ore 10,00 con il prosieguo.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

7) Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta (art.572 comma

2).

Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

GARA TRA GLI OFFERENTI

8) In caso di pluralità di offerte valide gli offerenti saranno invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito e il bene sarà aggiudicato a chi ha effettuato il rilancio più alto.

In caso di pluralità di offerte valide al medesimo prezzo se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, si procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di chi per primo avrà presentato l'offerta di acquisto con le modalità sopra indicate con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta di acquisto.

VERSAMENTO DEL PREZZO

9) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo con assegni circolari N.T. intestati al procedimento entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca

dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione per spese ed oneri di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato al procedimento, salvo conguagli o restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Si precisa sin d'ora che solo all'esito della liquidazione dell'ufficio e quindi ad avvenuta registrazione del decreto e degli ulteriori adempimenti potrà essere restituita l'eccedenza del fondo spese.

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramenti ex art. 686 c.p.c.

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 forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti a leggi vigenti, oneri condominiali relativi all'anno in corso del decreto di trasferimento ed all'anno precedente, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

SPESE ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese e gli oneri di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese, salvo dispensa, le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie così come indicate nella relazione notarile ed anche successive alla trascrizione del pignoramento.

Il decreto di trasferimento sarà a cura del delegato sottoposto alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale

nonché agli annotamenti di cancellazione ex art. 586 c.p.c.

Restano a carico dell'aggiudicatario:

gli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed all'anno precedente; gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli; gli oneri relativi al rilascio della abitabilità e/o agibilità ed alla certificazione energetica e di conformità degli impianti alla normativa vigente; gli oneri di adeguamento ed allineamento catastale.

L'aggiudicatario deve rendere le dichiarazioni di legge relative all'antiriciclaggio.

PUBBLICITA'

La pubblicità relativa alla vendita senza incanto dovrà essere effettuata mediante:

- inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e fotografie;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti internet

www.tribunale.napoli.giustizia.it - www.reteaste.it - www.casa.it

- www.idealista.it - www.bakeca.it - www.subito.it;

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 missive pubblicitarie con il sistema

postaltarget, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito

e nei luoghi limitrofi, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

A norma dell'art.591 bis c.p.c. tutte le attività di vendita saranno espletate in Napoli via Pirro Ligorio n. 23, ad eccezione delle operazioni di vendita.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria.

Maggiori informazioni presso avvocato delegato: Tel. 081/558.64.21

- e-mail avv.danielanappi@gmail.com;

Siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it -

www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.napoli.giustizia.it -

www.reteaste.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.bakeca.it

- www.subito.it

Descrizione dell'immobile

In San Giorgio a Cremano (NA) Via Giacomo Brodolini n. 12 (già Via

Sant'Anna) Parco Anna:

- piena proprietà dell'appartamento al 5° piano della scala A, distinto con il numero interno 28, composto da ingresso-soggiorno,

cucina, due camere ed un locale wc; confinante con proprietà aliene interno n. 27, proprietà aliena interno n. 29, cortile interno per due lati.

Riportato nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano foglio 6, particella 284 sub 33, Cat. A/2, Cl. 5, vani 5,5, Via Giacomo

Brodolini n. 12, Scala A, interno n. 28, piano 5°, Rendita Euro 582,31 (Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi

interni del 27/09/2024 - Pratica n. NA 0326585).

Valore d'asta euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

Offerta minima euro 187.500,00 (cento ottantasettemilacinquecento/00)

Offerta minima di rilancio per l'eventuale gara euro 5.000,00 (cinquemila/00).

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U. in atti, ed alla quale espressamente si rinvia,

risulta che il fabbricato in cui ricade l'immobile distinto con la lettera A fa parte del complesso residenziale Parco Anna realizzato con Licenza Edilizia n. 114 del 7 settembre 1966.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 17 maggio 1969 è stata accertata una diversa distribuzione interna realizzata mediante l'eliminazione di alcuni tramezzi

originari e la realizzazione di nuovi murari.

Nel grafico catastale non sono riportati n. 2 pilastri accertati sui luoghi ma tale assenza è da ascriversi probabilmente ad un mero errore grafico.

Per tali variazioni non è stato rinvenuto un titolo edilizio.

L'immobile non risulta dotato di APE.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale in data 27 settembre 2024 è stata presentata pratica DOCFA prot. n. NA 0326585 e pratica CILA in sanatoria prot. n. 47780/2024.

Pertanto è stata accertata l'avvenuta regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

PRECISAZIONI DEL C.T.U.

ONERI CONDOMINIALI

Al momento dell'accesso risultavano in corso lavori di manutenzione straordinaria approvati con delibera condominiale del 24 settembre 2020. Non è possibile prevedere la conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria.

Risultano quote condominiali insolute alla data del 26 giugno 2023

per un totale di euro 417,36 relative al biennio 2021-2023.

Come comunicato dall'amministratore del condominio sussistono

quote condominiali ordinarie insolute per il 2025 e quote lavori

fabbricato scadute ed in scadenza dal giorno 1 gennaio 2025 al 31

dicembre 2026 per un totale di euro 769,65.

La quota mensile è pari ad euro 51,63.

L'immobile al momento dell'accesso risultava libero ed ingombro di

beni.

Il Professionista delegato

Napoli, 5 gennaio 2026

Avv. Daniela Nappi

