

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII Sezione Civile

Giudice dott. Lombardo

R.G.N. 3270/2020

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 04.05.2023,

AVVISA

che il giorno **27 MARZO 2026 alle ore 9:00 presso Tribunale di Napoli CDN – TORRE A – PIANO 5 – AULA VENDITE GIUDIZIARIE**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente:

Lotto TRE – Prezzo Base: € 6.375,00 – Offerta Minima 75%: € 4.782,00 – Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

Piena e intera proprietà di immobile sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n. 41, ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte dell'organismo edilizio posto sul lato destro entrando nello slargo distinto dal civico 41, censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti dati: **Sez. PIA, foglio 14, particella 377, subalterno 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 12 mq, sup.cat. 17 mq, R.C. euro 51,44, VIA DELL'AVVENIRE n. 41 Piano T.**

Allo stesso si accede tramite la porta fronte-strada attigua al rampante di scala che conduce al ballatoio d'ingresso del cespite di cui al punto precedente. L'immobile è composto da un unico vano della superficie utile di circa 11 mq. L'altezza interna è generalmente di 3,70 ml, ma una zona è ribassata poiché si sviluppa al di sotto della scala adiacente (richiamando, dunque, la descrizione che si rinvie nell'atto per Notaio Cacini del 1957). L'antichissimo solaio di copertura in legno rinvenuto nel locale induce ad affermare che il corpo di fabbrica di appartenenza sia più remoto di quelli limitrofi.

Il vano è di fatto sprovvisto di finiture. Non è presente alcun impianto d'illuminazione (né altri impianti).

Lo stato di conservazione è nel complesso scadente.

Il cespite in oggetto confina:

- a nord con una loggia in muratura ricadente sulla particella 377;
- a est con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a sud con area scoperta in prolungamento dello spiazzo pubblico da cui trae accesso.

La planimetria catastale rispecchia in maniera adeguata l'attuale stato dei luoghi.

Lotto CINQUE – Prezzo Base: € 51.750,00 – Offerta Minima 75%: € 38.813,00 – Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

Piena e intera proprietà di immobile sito in Napoli alla Via Dell'Avvenire n. 41, ubicato al piano rialzato di un corpo di fabbrica facente parte di un piccolo fabbricato posto dall'altro lato dello slargo stradale, censito al Catasto fabbricati di Napoli con i seguenti dati: **Sez. PIA, foglio 14, particella 501, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, sup.cat. 64 mq, R.C. euro 379,60, VIA DELL'AVVENIRE n. 41 Piano T.**

L'immobile è composto da un ampio ambiente di disimpegno (che si prolunga frontalmente in una specie di cameretta separata da un muretto basso e una tenda), camera da letto, cucina e bagno. La superficie calpestabile complessiva è di circa 55 mq. L'altezza interna è di 3,00 ml. Il terrazzino pertinenziale misura all'incirca 10 mq.

Il cespite in oggetto confina:

- a nord con area scoperta di proprietà aliena ricadente sulla particella 319 del foglio 44 del catasto terreni;
- a est con altra area scoperta di proprietà aliena ricadente sulla particella 1054 del foglio 44 del catasto terreni;
- a sud con lo spiazzo pubblico da cui trae accesso;
- a ovest con cassa-scale del fabbricato di appartenenze.

Lo stato di conservazione è oggettivamente mediocre.

Al momento della redazione della CTU, la planimetria catastale non rispecchiava lo stato dei luoghi in ragione di una parziale diversa destinazione d'uso degli ambienti e della sopravvenuta tamponatura di una finestra; successivamente l'immobile è stato regolarizzato giusta denunzia di variazione in data 09.06.2025 protocollo n. NA0284511, per diversa distribuzione di spazi interni, registrata in data 11/06/2025.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato da un condividente.

Provenienza: gli immobili sono pervenuti ai condividenti in forza dei seguenti titoli:

Per i lotti 1-2-3:

--successione paterna in data **14.11.1990**, con devoluzione del patrimonio in favore di coniuge e figli; la denunzia di successione veniva presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 09.06.2010 al n. 986 vol. 9990 e trascritta il 23.04.2013 ai nn. 12237/9140;

Anche per il lotto 5:

--successione materna in data **13.07.2016**, con devoluzione del patrimonio in favore dei figli; la denunzia di successione veniva presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 28.09.2016 al n. 2339 vol. 9990 e trascritta il 05.10.2016 ai nn. 4941/3746.

-- atto di compravendita per Notaio Manlio Cascini rep. n. 14199 racc. n. 1707 del 14.09.1957, trascritto presso la competente Conservatoria dei RRRI il 24/09/1957 ai nn. 32252/22581 (sub 3 e 9);

-- atto di compravendita per Notaio Luigi Mauro di Napoli rep. n. 15578 racc. n. 1803 del 2.12.1956, trascritto presso la competente Conservatoria dei RRRI il 12.12.1956 ai nn. 38738/29046 (sub 7);

-- atto di compravendita per Notaio Manlio Cascini di Napoli rep. n. 8557 racc. n. 1174 del 6.12.1955, trascritto presso la competente Conservatoria dei RRRI il 12.12.1955 ai nn. 36623/27455 (p.lla 501 sub 3).

Si precisa che allo stato manca la continuità delle trascrizioni in quanto, pur avendo tutti i coeredi di fatto accettato tacitamente le eredità paterna e materna mediante la costituzione nel presente giudizio, non vi è atto trascrivibile ai sensi dell'art. 2648 c.c..

Situazione urbanistica: come accertato dal C.T.U. Ing. Daniele Capuano, nella perizia depositata in atti e dalla documentazione in atti, cui integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione dei beni in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare all'asta, emerge quanto segue:

Gli immobili d'interesse sono tutti certamente anteriori al 1° settembre 1967. La circostanza, invero già di per sé desumile dalle fatture costruttive, è documentalmente provata dal fatto che i titoli di provenienza ultraventennale risalgono alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Non sono stati rinvenuti titoli edili e/o pratiche di condono riconducibili agli immobili d'interesse.

Alla luce di quanto innanzi, gli immobili devono ritenersi in linea di principio "commerciabili".

L'incertezza è d'obbligo, poiché non esistono grafici raffiguranti le presistenze di <riferimento>.

Le planimetrie catastali degli immobili d'interesse, unici grafici al momento disponibili, sono generalmente molto recenti, sicché non offrono alcun aiuto.

Nell'atto per Notaio Cascini del 1957 a favore del de cuius ***, avente ad oggetto il l'IMMOBILE N° 2, si cita una più antica provenienza del 1911, che è anteriore al Regolamento Edilizio Comunale del 1935.

L'IMMOBILE N° 2 si trova al di sopra all'IMMOBILE N° 1, dovendosi logicamente concludere che se esisteva il primo piano, esisteva anche il piano terra.

L'IMMOBILE N° 3, che è quello in cui è stato rinvenuto un antichissimo solaio in legno, sembra far strutturalmente parte della costruzione per la quale sono state ritrovate planimetrie catastali del 1940 (generalmente ritenute idonee dal Comune di Napoli per comprovare la presenza al 1935).

Nell'atto per Notaio Cascini del 1955 a favore della de cuius ***, avente ad oggetto l'IMMOBILE N° 5, si cita una più antica provenienza del 1938, ovverosia posteriore di soli tre anni al citato Regolamento Edilizio Comunale del 1935.

E' possibile, insomma, che le costruzioni comprendenti i suddetti immobili (LOTTI N° 1, N° 2, N° 3 e N° 5) siano di remotissima costruzione, anteriori al 1935, e – pertanto – urbanisticamente legittime.

I luoghi ricadono in "zona R.U.A." del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli approvato con D.M. 6/11/1995.

In tale "zona" è specificamente vietato l'incremento delle volumetrie esistenti.

Si precisa che, al momento della redazione della CTU, per tutti gli immobili in vendita la planimetria catastale non rispecchiava l'attuale stato dei luoghi in ragione di una diversa distribuzione interna. Successivamente si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali mediante DOCFA ed è stata depositata relazione tecnica asseverata datata 16.06.2025 a firma del geom. Carmine Monfrecola integrata con dichiarazione datata 30.06.2025 di conformità dei beni ai titoli abilitativi edili e alla vigente normativa catastale.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) **Lotti:** la vendita avrà luogo in quattro lotti;

2) **Prezzo Base:** il prezzo base è indicato in cima alla descrizione di ciascun lotto;

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

- le offerte di acquisto, per ciascun lotto, dovranno essere depositate - **PREVIO NECESSARIO APPUNTAMENTO DA CONCORDARE CON IL PROFESSIONISTA DELEGATO INVIANDO RICHIESTA ALL'INDIRIZZO 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 fissata per l'apertura delle buste, dal lunedì al venerdì negli orari di studio, salvo festività (se la scadenza del termine fissato coincide col sabato o giorno festivo, si dovrà provvedere entro la stessa ora del primo giorno feriale immediatamente precedente).

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, 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, 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 rispetto al "prezzo base"; se il prezzo offerto è inferiore a quello base nel limite del 75% di tale prezzo base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

-- 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);

-- 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. 3270/2020 lotto n. ...", 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 fissato 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 assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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 assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., 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 precise.

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 100 volantini, a cura di astegiudiziarie;
- 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.), mediante assegno circolare così intestato: "Tribunale Napoli R.G. 3270/2020 lotto n. ..." 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 professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione), 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 a nuova vendita;

• 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;
- la vendita avverrà 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dall'esecutato – 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;
- circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- 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 consequenti 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, 8^a Sez. Civ. 21° piano Torre A.
Per maggiori informazioni collegarsi al sito internet www.astegiudiziarie.it o scrivere a valcollicelli@yahoo.it.

(Avv. Valeria Collicelli)

