

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII Sezione Civile - Giudice dott. P. LUPI
R.G.N. 30424/2016

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 03.03.2026,

AVVISA

che il giorno **3 dicembre 2026 alle ore 13:00** presso IL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI – TORRE A - PIANO 5 - AULA VENDITE GIUDIZIARIE, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente:

Lotto Unico

Prezzo base € 543.605,46 – Offerta 75% € 407.705,00 – Offerta minima in caso di gara € 10.000,00

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare facente parte del complesso edilizio Condominio San Giovanni "Parco Michelangelo" sito in **Napoli alla via Alessandro Manzoni n. 50**, ubicata al primo piano, interno tre, composta da cinque camere più accessori, con i proporzionali diritti ai locali seminterrati. Nel titolo di provenienza si legge che "all'appartamento è annesso il proporzionale diritto ai locali seminterrati e di uso comune ed indiviso che figurano in catasto alla partita 136.360 sez. Chiaia fol. 9 mappale 553/1 e mappale 553/2".

Confini: l'immobile confina con viale di accesso, proprietà aliena, cortile, vano scala, appartamento int. 4.

Dati catastali: N.C.E.U. **sezione CHI, foglio 9, particella 553, subalterno 5**, z. c. 10C, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq (escluse aree scoperte 136 mq) e R.C. € 1.820,51.

Sull'immobile grava ipoteca giudiziale iscritta in data 04/10/2023 ai nn. 28121/3603 fare di CONDOMINIO S. GIOVANNI VIA MANZONI N.50

Occupazione: l'immobile è utilizzato da uno dei condividenti.

Provenienza: L'immobile (scheda 1377704 del 23.04.1966) è PERVENUTO CON I SEGUENTI TITOLI:

- atto di assegnazione di alloggio per notaio Pietro Rosanova del 16.11.1970 rep. 68529, trascritto il 30.11.1970 ai nn. 50509/30653.

- verbale di pubblicazione di testamento pubblico (ricevuto dal notaio Nicola Margarita in data 3.9.1977) rep. n. 7378 del 3.4.1998, trascritto in data 27.04.1998 ai nn. 7191/5024;

- successione del 10/02/1998, presentata il 20/02/2013 al Numero 224 Volume 9990, presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI, Ufficio di Napoli 3. Non è ancora trascritta sull'immobile in vendita accettazione di eredità, per la quale si procederà insieme alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Situazione urbanistica: come accertato dal C.T.U. Ing. Diego Dente Gattola, nella perizia depositata in atti e sue integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte), e come emerge dalla documentazione versata 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:

-il fabbricato venne edificato all'inizio degli anni 60 con licenza edilizia n.194 del 20/03/1964 (per la costruzione di un fabbricato di sei piani, pianterreno rialzato compreso, oltre il cantinato, alla cupa San Giovanni), perfezionata dalla variante approvata in data 02/03/1967 (per una nuova impostazione dell'edificio, da quota 62,50 a quota 72,50; nella variazione delle altezze dei singoli piani) nella modifica del perimetro dell'edificio; in un lieve aumento della superficie coperta; nella modifica della distribuzione interna dei piani, dell'architettura delle facciate e dalle distanze del confine *** – ***).

Esiste abitabilità n.98/67.

Dal confronto tra la planimetria catastale, che corrisponde allo stato attuale dei luoghi, e la dichiarazione di conformità presentata in data 20/06/2025 e il grafico "pianta del piano tipo" si evince una diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione e spostamento di tramezzi).

La planimetria catastale, che indica lo stato attuale dei luoghi, è quella che è stata presentata all'impianto meccanografico in data 30/06/1987 e non sono state presentate altre variazioni di planimetrie catastali, né alcuna istanza/domanda di condono.

Dal confronto tra il grafico "pianta del piano tipo" e l'unica planimetria catastale si evince che non sono stati alterati i volumi, e non è stata variata la destinazione d'uso, bensì si è realizzata solo una diversa distribuzione degli spazi interni la quale, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni, non costituisce un abuso.

Dal momento che nella licenza di variante è stato concesso la "modifica della distribuzione interna dei piani" e la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, si ritiene che c'è stata solo una variazione degli spazi interni dovuta all'abbattimento di tramezzi e realizzazione di nuovi. Infatti, dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria del piano tipo (indicata nella licenza edilizia) si evince che le modifiche realizzate sono:

- ☐ Ampliamento della cucina spostando in avanti il tramezzo e spostando anche l'ingresso;
- ☐ Demolizione di un tramezzo di separazione realizzando un unico ambiente e ottenendo, di seguito, una stanza più ampia.
- ☐ Ampliamento del salotto demolendo un tramezzo di separazione e realizzando un unico ambiente;

Pertanto, l'esperto stimatore riferisce che, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia), la diversa distribuzione degli spazi interni non costituisce un abuso in quanto sono state realizzate delle modifiche minime non strutturali e non c'è stato aumento di volume e di superficie né c'è stata una variante delle destinazioni d'uso.

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 CON IL PROFESSIONISTA DELEGATO INVIANDO RICHIESTA ALL'EMAIL: valcollicelli2@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 minorenni, 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 (nell'ipotesi di persona coniugata, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), recapito telefonico e indirizzo email 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'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Napoli; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

-- 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. 33826/2014**", 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 camerale in corso di validità rilasciato dal Registro Imprese competente dal quale risulti la costituzione della società e attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica ed i poteri del rappresentante; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 prezzo base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista 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) 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;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, 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.;
 - inserzione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del "Corriere del Mezzogiorno", nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale di Napoli.
 - la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Napoli;
- 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. 33826/2014" 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 entro 10 giorni dalla vendita, mediante assegno circolare n.t. intestato alla procedura ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura;
- in caso di inadempimento nel versamento degli assegni di cui sopra, il giudice pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e **l'acquisizione delle somme versate a cauzione a titolo di multa**, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 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;
- la vendita avverrà a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), 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;
- 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 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 in Napoli Piazza Cavour n. 122;
- 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)