

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Distaccata Ischia (Stralcio) Civile**

Nel giudizio R.G.A.C. n. 95131/2002 delegata per le operazioni di vendita al Dott. Adele Malatesta Laurini, Notaio in Pozzuoli (NA), con studio ivi alla Via Portanova n. 9

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il delegato

Vista l'ordinanza di delega del GOP Dott.ssa Maria Pia De Riso del 19 luglio 2023

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

che **il giorno 25 settembre 2025 alle ore 16:00** in Napoli al Viale Gramsci n. 18, procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 571 e ss. 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 del bene è consultabile sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
2. la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU;
3. 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.
4. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere fornite dal Notaio delegato (e per esso dall'Avv. Giusi Simeone al recapito di ufficio 081/7616364) e dalla Cancelleria del Tribunale;
5. è possibile prendere visione diretta del bene previa appuntamento con lo studio dell'Avv. Gianpaolo Buono (081/905362; email: [avv.buono@gmail.com](mailto:avv.buono@gmail.com));
6. l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché una somma a titolo di fondo spese di trasferimento – nella misura indicata dal professionista delegato – entro il termine di giorni centoventi dalla data dell'aggiudicazione definitiva, mediante distinti assegni circolari non trasferibili con la seguente intestazione: *dott. Adele Malatesta Laurini, quale professionista delegato nella procedura R.G. n. 95131/2002*”;

7. le spese del trasferimento (ivi compresi gli oneri di carattere fiscale) e della voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sarà effettuata a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
8. l'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al tempo della vendita con espresso riferimento a quanto emerge dalla c.t.u. redatta dall'Ing. Aldo Rodà e depositata in data 17 marzo 2023, agli atti, consultabile in Cancelleria, sul Portale delle vendite pubbliche nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
9. il presente avviso inoltre viene pubblicato per estratto, sul quotidiano "IL MATTINO".

### BENE IN VENDITA

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Forio d'Ischia (NA) alla Via Casa Capezza n. 3, articolata in due livelli e precisamente piano terra e primo piano. Il piano terra ha una superficie complessiva utile di circa mq. 40,28 oltre ad un ampio cortile scoperto di uso esclusivo di mq. 16,70. Il primo piano, avente accesso attraverso una scala esterna in muratura posta sul cortile di uso esclusivo, presenta una superficie complessiva utile di circa mq. 38,18.

Il tutto confinante con Via Casa Capezza, con cassa scale e con proprietà Ragione Maria o aventi causa.

Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune, foglio 17, p.lla 322 sub 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, cons. 4,5 vani, R.C. € 376,50, Via Casa Capezza n. 3, p. T-1

L'attuale corpo di fabbrica in oggetto rappresenta la ristrutturazione di un fabbricato rurale avvenuta in parte giusta licenza edilizia n. 54, rilasciata dal Comune di Forio in data 27 novembre 1969, ed in parte in assenza di titolo edilizio, per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria giusta Decreto Sindacale n. 102 del 9 giugno 1988 a seguito dell'istanza presentata in data 15 novembre 1985 con prot. n. 10782.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione tecnica in atti e successiva integrazione, redatte dal C.T.U. Ing. Aldo Rodà, alle quali si fa espresso rinvio.

**Prezzo base della vendita senza incanto è stato fissato in € 155.250,00**

Offerta minima presentabile € 116.438,00.

La misura dell'aumento da apportare alle offerte, in caso di gara, non potrà essere inferiore ad euro 3.000,00.

IL NOTAIO Delegato

**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

- 1) Ogni offerente, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ult. comma, **entro le ore 13:00 del giorno 24 settembre 2025, precisamente nei giorni: 8, 9, 10, 15, 16, 17, 22, 23 e 24 settembre 2025, dalle ore 10:00 alle ore 13:00**, dovrà depositare, presso lo studio notarile associato Malatesta Laurini, sito in Napoli al Viale Gramsci n. 18, 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 professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.
- 2) L'offerta non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione di cui a seguito.  
Il delegato, pertanto, potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta;
- 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 in carta legale, contenente i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
  - b) In mancanza di espressa indicazione delle modalità di pagamento, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché una somma a titolo di fondo spese di trasferimento – nella misura indicata dal professionista delegato mediante distinti assegni circolari non trasferibili con la seguente intestazione: *dott. Adele Malatesta Laurini, quale professionista delegato nella procedura R.G. n. 95131/2002*";
  - c) 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;
  - d) 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 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;

- e) 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 sia 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;
- f) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- g) assegno circolare non trasferibile con la seguente intestazione: *dott. Adele Malatesta Laurini, quale professionista delegato nella procedura R.G. n. 95131/2002*", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- h) detto assegno sarà inserito nella busta contenete l'offerta e sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo; nonché fotocopia dell'assegno medesimo e del retro dello stesso, su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, lo stesso assegno sarà restituito come per legge;
- i) dichiarazione di residenza/elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Napoli (in caso di mancanza o di insufficienza di tale dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente 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 e dei creditori iscritti.

6) Se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione;

7) Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, ai sensi dell'art. 581

c.p.c., o eventualmente con modalità telematiche, laddove fissate dal Ministero della Giustizia.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto:

- dell'entità del prezzo offerto;
- delle cauzioni prestate;
- delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento;
- di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.E. pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e si procederà alla vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c.

9) L'aggiudicazione in sede di gara sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

10) l'offerta di acquisto e la prestazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte a debito, di credito o prepagate.

È consentita, inoltre, ai sensi dell'art. 173 quinquies d.a. c.p.c., la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge,

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal delegato su autorizzazione del G.E. ed il relativo accredito deve aver luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere fatte offerte di acquisto.

Se l'offerta è così accolta, il termine per il saldo del prezzo e di ogni altra somma, sarà di 90 giorni.

In questi casi, l'offerente deve trasmettere a mezzo PEC l'offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c.

11) l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione nonché una somma a titolo di fondo spese di trasferimento – nella misura indicata dal professionista delegato – entro il termine di giorni centoventi dalla data dell'aggiudicazione definitiva, mediante distinti assegni circolari non trasferibili con la seguente intestazione: *dott. Adele Malatesta Laurini, quale professionista delegato nella procedura R.G. n. 95131/2002*”