

TRIBUNALE DI NAPOLI
VIII Sezione Civile - Giudice dott.ssa Console
R.G.N. 7676/2023

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 11.11.2024,

AVVISA

che il giorno **23 OTTOBRE 2025 alle ore 14:00** presso il Tribunale di Napoli CDN - TORRE B - PIANO 20 - AULA 25, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente:

Lotto Unico:

Immobili siti in **Napoli alla Calata Capodichino n. 201, nel Complesso delle Case Popolari, denominato Rione Garibaldi**, con accessi dal civ. 1 di via Leonardo Leo e da via Francesco Provenziale, entrambe ortogonali alla Calata Capodichino:

-Piena ed esclusiva proprietà di appartamento distinto dall'interno n. 160, posto al 5° piano della scala N del fabbricato F, composto da ingresso-disimpegno, cucina, camera, bagno, soggiorno; individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. SCA - Foglio 13 - Particella 22 - Sub. 89, z.c. 3, categ. A/4, classe 3, vani 2,5, sup.cat. mq 61, R.C. euro 154,94, Calata Capodichino n. 201, piano 5. L'appartamento ha una superficie commerciale di 59 mq, superficie utile di 47 mq e un'altezza di 3,55 m. Esso, nel suo insieme, confina a nord con via Leonardo Leo; ad est con Calata Capodichino; a sud vano scale ed appartamento int. 159; ad ovest viale interno del Complesso di Case Popolari.

Il fabbricato distinto con la lettera "F", posto a confine con le strade Calata Capodichino e via Leonardo Leo, è realizzato con strutture portanti in cemento armato; è composto da un piano seminterrato (adibito a locale cantinato indiviso) e da cinque piani fuori terra; è servito da 2 scale la M e la N al cui V° piano è sito l'immobile in vendita.

L'edificio è privo di ascensore e di servizio di portierato; lo stato di conservazione e manutenzione, all'interno è in discrete condizioni ma all'esterno, sulle facciate ed in particolar modo sui balconi, presenta uno stato mediocre.

All'appartamento in oggetto si accede tramite la terza porta (contando in senso antiorario) a sinistra per chi arriva sul pianerottolo del al V° ed ultimo piano salendo la scala N del fabbricato innanzi descritto.

-Quota indivisa di 1/30 del locale cantinato di 148 mq posto al piano seminterrato; individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: SCA Foglio 13, Particella 22, Sub. 74, z.c. 3, categ. C/2, classe 1, consistenza mq 148, sup.cat. mq 378, R.C. euro 275,17, Calata Capodichino n. 201.

Prezzo Base: € 44.000,00 - Offerta Minima 75%: € 33.000,00 - Offerte minime in caso di gara: € 2.000,00

SI AVVISA che la vendita dei beni sopra descritti è soggetta al diritto di prelazione in favore dello I.A.C.P. a norma della Legge 27.07.1978 n. 392 artt. 38 e 39, della L. 24.12.1993 n. 560 e della L. Regione Campania n. 1/2008 e s.m.i.. E' possibile che l'ente eserciti in concreto la prelazione anche dopo l'aggiudicazione dovendogli essere sottoposto nuovamente l'interpello in relazione al prezzo esitato dalla gara. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, il pagamento dell'importo dovuto per l'estinzione di tale diritto - come quantificato dall'Acer Campania in € 2.185,17 - avverrà a cura della procedura, una volta versato il saldo prezzo, utilizzando le somme ricavate dalla vendita.

Occupazione: l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione abitativa agevolata, registrato a Castellammare di Stabia in data 3.9.2021 ai nn. 5348 serie 3T, dal 1.10.2021 al 30.09.2024 per un canone di € 3.600,00 annui, prorogato per due anni fino al 30.09.2026.

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

-- atto di compravendita Rep. n. 8433 Racc. n. 706 del 20/04/2006 per notaio TRIMARCHI GIUSEPPE ANTONIO di Gragnano (NA);

-- SUCCESSIONE EX LEGE del 16/02/2021 denunciata il 18/09/21 al n. 409720 vol. 88888, trascritta il 30/09/2021 ai nn. 29115/21021, in favore degli attuali condidenti, ciascuno per quota di 1/3 dell'appartamento e per quota di 2/180 della cantina.

Situazione urbanistica: come accertato dal C.T.U. arch. Monica Angelone, nella perizia depositata in data 14.11.2021 e sua integrazione depositata il 28.04.2022, 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:

- l'immobile è stato edificato con licenza edilizia n. 256/60 rilasciata dal Comune di Napoli;
- dalla documentazione agli atti e dalla planimetria catastale d'impianto, datata 23 agosto 1951, si evince che la costruzione del fabbricato in cui ricadono gli immobili in vendita è stata realizzata dall'IACP di Napoli prima del 1967;
- per l'immobile è stata accertata la conformità tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto, a meno dello spostamento di pochi centimetri di un piccolo tratto del tramezzo che divide il bagno dalla cucina, probabilmente già realizzato in fase di costruzione e non riportato in planimetria catastale;
- vi è conformità catastale soggettiva.

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 Principe Umberto n. 4, entro le ore 13:00 del 22/10/2025 (lunedì e mercoledì dalle ore 12:00 alle 17:00, salvo festività).

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'udienza fissata per l'esame delle offerte 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. 7676/2023**", 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 e sul sito del Tribunale di Napoli, 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.
- 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. 7676/2023" ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura. Il termine non è soggetto a sospensione feriale.
- 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)