

Avv. Marcello de Giorgio
Via Niccolò Tommaseo, 9 - 80121 – Napoli
Telefax 081/7643878
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it



N. 11406/2011 R.G. Divisione giudiziale.

TRIBUNALE DI NAPOLI – VIII SEZIONE

Giudice dott.ssa Federica D'Auria

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Marcello de Giorgio, nominato delegato alla vendita con ordinanza emessa dal Giudice dott.ssa Federica D'Auria del Tribunale di Napoli in data 19.12.2022 nel giudizio di divisione R.G. 11406/2011

AVVISA

che il **giorno 15.10.2024 alle ore 16.00** in Napoli alla via Niccolò Tommaseo, 9 è fissata la **vendita senza incanto** dell'immobile in seguito meglio descritto e alle condizioni riportate.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNO: Piena **proprietà** di unità immobiliare posta al piano terra interno 2, scala U, di fabbricato sito in Cardito (NA) alla via Botticelli n.3; si accede da cortile comune ed è costituito da due camere da letto, cucina/salone, due bagni. La superficie complessiva è di circa 100 mq. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito con i seguenti identificativi catastali: **foglio 2, p.IIIa 355, sub 3**, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, R.C. € 325,37; confina con cortile comune, proprietà aliena o aventi causa e proprietà aliena o aventi causa.

PREZZO BASE: € 65.812,50;

Offerta Minima Euro 49.359,37 (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo € 2.000,00.

LOTTO DUE: Piena **proprietà** di unità immobiliare posta al primo piano di fabbricato sito in Cardito (NA) alla via Botticelli n.3; si accede dalla scala comune interna al fabbricato ed è costituito da ingresso, due camere da letto, cucina – soggiorno, salone, bagno e balcone. La superficie interna è di circa 100 mq ed il lungo balcone ha una superficie di circa 16 mq; si presenta in buono stato di conservazione. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Casandrino con i seguenti identificativi catastali: **foglio 2, p.IIIa 355, sub 4**, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, R.C. € 325,37; confina con cortile comune, proprietà aliena o aventi causa e proprietà aliena o aventi



causa.

PREZZO BASE: € 73.125,00;

Offerta Minima Euro 54.843,75 (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo € 2.000,00.



PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli eredi in forza delle seguenti successioni mortis causa:

- in parte, per la morte di XXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduta il 5.12.2006, giusta denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Casoria in data 28.12.2007 al n. 1055 vol. 44/7 e trascritta a Napoli 2 il 17 dicembre 2009 ai nn. 72937/52505;

- in parte, per la morte di XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX e deceduto il 22.06.1994, giusta denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 27.09.1996 al n. 6346 vol. 3662 e trascritta a Napoli 2 il 24.05.2003 ai nn. 21635/15584;

Al de cuius XXXXXX la piena proprietà del terreno sul quale venne successivamente edificato il fabbricato di cui gli immobili oggetto di divisione fanno parte, pervenne in forza di atto di compravendita per Notar Martini del 13.07.1958 trascritto a Napoli 3 il 22.01.1959 ai nn. 2719/2026.



EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla CTU depositata agli atti e successive integrazioni - a cui si rinviano per esteso formando parte integrante del presente avviso - emerge, sinteticamente, quanto segue:

"SUB 3

Questo bene è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 con protocollo 280.

Il sub 3 ha una superficie commerciale di mq 104, 26.

Come detto, la planimetria catastale che si allega alla presente perizia è difforme dallo stato dei luoghi rilevato.

E' stato ingrandito il terrazzo e realizzato un bagno al posto di una camera da letto.

Per tali opere non è stata presentata allo scrivente alcuna autorizzazione, per cui va ripristinato lo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 2.500,00 (realizzazione sul balcone di 2 tramezzi per ripristinare la precedente metratura).

Il sub 3 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 che deve essere completata e quindi non è stata ancora



rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

SUB 4

Il sub 4 è stato realizzato anch'esso in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata al Comune di Cardito domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 279.

Anche il sub 4 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata, domanda di condono ai sensi della L. 47/85; anche questa domanda va integrata e al momento del sopralluogo non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

La superficie commerciale del bene è di mq 113,63.

4. Conclusioni

I beni oggetto della presente perizia sono tutti intestati al sig. XXXXXXXX, deceduto nel 1994.

I predetti beni sono stati realizzati in parte con licenza edilizia del 1967 e in parte in assenza di concessione edilizia per le quali è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85 dai sig.ri XXXXXX e XXXXXX.

Entrambe le domande di condono risultano essere incomplete in quanto mancano le rate di completamento del versamento dell'oblazione, del versamento degli oneri concessori e dei diritti di segreteria."

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale delle perizie e successive integrazioni pubblicate sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalenapoli.it e depositate presso la [Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli.](#)

STATO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNO risulta occupato da uno dei comproprietari.

LOTTO DUE risulta occupato da uno dei comproprietari.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta di acquisto dovrà redigersi con domanda in bollo dell'importo vigente da depositarsi, **previo appuntamento**, in busta chiusa senza alcuna annotazione da parte degli interessati, presso lo studio del prof. delegato avv. Marcello de Giorgio **in Napoli Via Niccolò Tommaseo n.9 entro le ore 18 del giorno 14.10.2024.**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

L'offerta scritta – irrevocabile salvo quanto previsto all'art. 571 c.p.c. - dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile, regime patrimoniale dell'offerente, se

coniugato, allegando estratto di matrimonio o certificato di stato libero e recapito telefonico); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di personalità giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, partita Iva o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, che dovrà essere munito di valido documento di identità; in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'incanto, dovrà dichiarare presso lo studio del professionista delegato in Napoli **alla Via Niccolò Tommaseo n.9** il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta e depositare il relativo mandato di data anteriore alla gara;

- fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e codice fiscale;
- numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- dati identificativi dell'immobile per il quale si intende partecipare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c., a pena d'inefficacia dell'offerta;
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore **a centoventi** giorni;
- assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale Napoli Divisione giudiziale 11406/2011 – Avv. Marcello de Giorgio** per un importo **non inferiore** al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione; la cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato (ex art. 569 3° comma) **per le ore 18.00 del 14.10.2024**, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nella ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Saranno escluse le offerte che prevedano un termine per il pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese superiore a 120 giorni.

L'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita (nel senso che l'offerta sarà valida se indica un prezzo **pari al 75% del prezzo base sopra indicato per ogni singolo lotto**).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta e' pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa e' senz'altro accolta. Se il prezzo offerto e' inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato puo' far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilita' di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta mediante rilanci verbali di cui all'art. 581 c.p.c. con un rilancio minimo da formalizzarsi entro tre minuti dal precedente rialzo. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **2.000,00 (DUEMILA/00)** per entrambi i **lotti**. L'offerta più alta determinerà il prezzo di aggiudicazione.

Se sono state presentate istanze di attribuzione al prezzo base da parte dei condividenti e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima e' inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede alla attribuzione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma e' inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di attribuzione da parte dei condividenti.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di attribuzione da parte dei condividenti, si procederà 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù attive e passive. 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.
2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, 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.

3. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di **centoventi** giorni (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. Nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata definitiva, detratta la cauzione. Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale Napoli Divisione giudiziale 11406/2011 – Avv. Marcello de Giorgio**. L'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le **spese di vendita** a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione) a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale Napoli Divisione giudiziale 11406/2011 – Avv. Marcello de Giorgio**.

4. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

5. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

7. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui

per intero richiamata e trascritta), anche in relazione alle edificazioni abusive.

8. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero di Giustizia;
- per estratto sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte nonché sul sito web del Tribunale di Napoli www.tribunalenapoli.it;
- invio a cura di astegiudiziarie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n. 100 missive pubblicitarie nella cassetta postale dei condomini del fabbricato in cui si colloca l'immobile oggetto di vendita nonché dei fabbricati confinanti.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato (081/7643878 - 3358360365) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 22.07.2024

Il professionista delegato

Avv. Marcello de Giorgio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it