

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**R.G. 01/2021 AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

- La scrivente dr.ssa Giuseppina Accurso con decreto di apertura n. 1/2021 del 15/06/2021 veniva nominata liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio; - Ritenuto che, in conformità al prefato programma di liquidazione, occorre dare impulso alla procedura competitiva tesa alla liquidazione dei beni immobili di proprietà del debitore;
- Ritenuto che gli offerenti potranno presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo;

**AVVISA**

che il giorno 16 Luglio 2026 alle h. 11:00 presso lo studio del liquidatore in Napoli Corso UMBERTO I, n.154 sarà posto in vendita senza incanto il seguente bene:

Piena proprietà dell'appartamento in Pozzuoli (NA), alla Via Cigliano snc, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e ripostiglio.

**DATI CATASTALI:** riportato nel NCEU del Comune di Pozzuoli (NA), al foglio 34, p.lla 186, sub 13, Via Cigliano snc, piano T, cat A/2, cl 3, vani 4, superficie catastale 88 mq, RC euro 371,85;

**CONFINI:** via Cigliano, appartamento attiguo, proprietà aliena.

L'unità immobiliare, posta al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, è della superficie commerciale di 94,00 mq, della superficie utile di 81,00 mq ed ha una altezza interna di 2,82 mt.

PREZZO BASE 118.710,00

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE 59.355,00**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima di euro **59.355,00**

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Il tutto meglio descritto nella relazione di stima redatta dalla consulente tecnico d'ufficio Arch. Angela Strazzella, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

L'esperto stimatore ha accertato che:

-per il fabbricato di cui il cespite immobiliare in oggetto è parte risulta "*...istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale dell'Ente in data*

02.12.1985 prot. N° 58001 pratica n° 101, per aver realizzato opere abusive consistenti in un manufatto composto da tre piani fuori terra, comprendente n° 3 unità abitative sito alla via Cigliano n° 56, riportato in catasto urbano al foglio 34 particella 186;

-l'oblazione versata su C/C 255500 intestato a Poste Italiane s.p.a., sulla base della documentazione prodotta e dichiarazioni rese, risulta congrua";

-tale pratica di condono, ad oggi, non risulta ancora definita e il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti e preposti alla tutela dei vincoli paesaggistici e ambientali;

-per questi motivi, solo al completamento dell'istruttoria, l'ente preposto potrà esprimersi circa il rilascio o il diniego della concessione in sanatoria in quanto l'iter amministrativo non risulta ancora definito;

-dal confronto eseguito tra i grafici allegati alla menzionata pratica e lo stato dei luoghi, si è riscontrata oltre ad una diversa distribuzione interna, anche un ampliamento sul lato sud e il prolungamento del cortile sul lato ovest.

Ad avviso dell'esperto tali ampliamenti non possano essere regolarizzati e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi con dei costi stimati in circa euro 5.000,00.

L'Esperto, per tutto quanto sopra riportato, ha, altresì, precisato che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985

## **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto ai debitori giusta atto di compravendita del notaio Luigi Persia del 21/04/2009, trascritto il 24/04/2009 ai nn. 20891/13486

## **STATO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato dallo stesso debitore con la famiglia.

Le offerte di acquisto, redatte in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa il giorno 15 Luglio 2026 dalle ore 10,00 alle ore 14:00, presso lo studio del Liquidatore del Patrimonio, sito in Napoli Corso Umberto I,154 Napoli

L'offerta dovrà contenere, come disposto dall'art. 571 c.p.c.

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. L'offerta, a pena di invalidità, deve essere sottoscritta personalmente dallo stesso offerente, il quale deve anche essere presente all'apertura delle buste, ai fini dell'eventuale successiva gara tra i vari offerenti, personalmente o a mezzo di avvocato, munito di procura ad hoc, il quale potrà, in virtù del combinato disposto di cui agli artt. 571 comma 1° e 579 ultimo comma c.p.c., fare anche offerta per persona da nominare. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o dal tutore legale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del certificato di destinazione urbanistica;

e) copia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

e) visura CCIAA, per le imprese.

All'offerta dovranno essere allegati: - un assegno circolare non trasferibile intestato a "LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 01/2021" pari al 10% del prezzo offerto;

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta è irrevocabile, gli Oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario sono:

- (IVA se dovuta),

-imposte di registro, spese per il trasferimento del bene, le spese accessorie per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni nei pubblici registri

## CONDIZIONI

### CHI PUÓ PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

#### • COME PRESENTARE L'OFFERTA:

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del liquidatore in Napoli Corso Umberto I, n.154 a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione.

Sarà cura della liquidatrice e/o di un suo collaboratore al momento del ritiro della busta ad indicare il nominativo della persona che consegna la busta, la data e l'ora della consegna.

• COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta).

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente nell'ipotesi di offerta unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

■ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.  
■ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro **59.355,00**

presentate entro le ore 14:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il liquidatore e/o il collaboratore annoterà sulla busta data ed ora di consegna dell'offerta.

■ OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro **59.355,00** o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Qualora l'unica offerta pervenuta sia pari o superiore ad Euro **59.355,00** il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:

– In caso di pluralità di offerte, successivamente all'apertura delle buste, previa verifica e regolarità delle stesse, sarà indetta una gara informale tra tutti gli offerenti presenti che accetteranno di partecipare alla gara, ovvero loro rappresentanti muniti di procura, i quali, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, verranno invitati ad indicare eventuali rialzi nella misura non inferiore ad € 1.000,00, nel corso di tale gara i rialzi dovranno avvenire entro tre minuti dall'inizio della gara, il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In presenza di offerte valide, ma non vi saranno adesioni a partecipare alla gara, il lotto verrà aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto, in caso di parità di prezzo, considerando sempre l'offerta con il prezzo più alto, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta;

Se le offerte verranno depositate contemporaneamente, e in caso di parità di prezzo, il bene verrà aggiudicato chi avrà offerto una cauzione maggiore;

nel caso sia stata offerta la stessa cauzione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà indicato nell'offerta, il versamento dell'intero prezzo in un tempo inferiore a 60 gg;

• IN CASO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, conto assegno circolare intestato alla procedura LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO NR.1/2021 entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà all'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

• ULTERIORI INFORMAZIONI:

■ In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

■ Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

■ L'aggiudicatario che intende avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il saldo prezzo;

■ La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.

■ Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri connessi alla vendita e al trasferimento: (l'iva se è dovuta), le imposte di registro, le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni nei pubblici registri.

Il Trasferimento avverrà con atto di compravendita notarile, l'aggiudicatario indicherà il Suo notaio di fiducia, e né sosterrà tutti i costi notarili compreso il compenso professionale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia, unitamente alla perizia di stima, almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

b) per intero, sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, almeno 45 giorni

prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per tutte le informazioni potete contattare la scrivente al nr fisso 081202443 cellulare 3456221381 e/o alla mail [studioaccursogiuseppina@gmail.com](mailto:studioaccursogiuseppina@gmail.com)

Napoli, 05.09.2025

Il liquidatore  
dr.ssa Giuseppina Accurso