

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**VI Sezione Civile**  
**G.U. G.O.T. Dott.ssa LUCIA SORRENTINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Giovanni Cesàro, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569, 591 *bis* e 786, 788 c.p.c., nel procedimento di **scioglimento di comunione ordinaria n. 26052/2015 R.G.C.**, promosso da:

**DE MEIS**

**Vista** l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.U. dott. Giuseppe Vinciguerra in data 12 aprile 2017, depositata in Cancelleria in pari data, conferita ad altro professionista delegato e confermata dal G.U. Dott.ssa Lucia Sorrentino all'udienza del 16 gennaio 2018 con adeguamento delle modalità di vendita alle modifiche introdotte con il D.L. n. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015;

**Visti** gli artt. 786, 569 comma 3°, 581, 591 *bis* e 576 c.p.c..

**AVVISA**

che presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19,

**il giorno 28 marzo 2018 alle ore 10.00**

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

**VENDITA**

dell'immobile oggetto di **divisione** in calce descritto, alle seguenti **condizioni e modalità**:

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;
- 2) - prezzo:** il **prezzo base** del **lotto unico** è pari ad **euro 345.000,00** (trecentoquarantacinquemila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 258.750,00** (duecentocinquantottomilasettecentocinquanta e zero centesimi);
- 3) - vendita senza incanto:** la vendita senza incanto (busta chiusa) avrà luogo il giorno **28 marzo 2018 alle ore 10.00** presso il suo studio in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19;
- 4) - pubblicità:** tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, su uno dei quotidiani "*Il Mattino*", "*Corriere della Sera*" e "*La Repubblica*" a scelta del delegato, nonché sul sito internet dedicato dal quotidiano prescelto alle vendite giudiziarie e sul sito internet "[www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it)", ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità, inoltre, sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "[www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it)"; il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita alle parti, ad eventuali creditori iscritti ed intervenuti;
- 5) - modalità di presentazione delle offerte:** le offerte di acquisto dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "notaio Giovanni Cesàro delegato Proc. Divisione n. 26052/2015 RGC" dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per

cento) del prezzo offerto; nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta.

**L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente e dovrà essere depositata entro le ore 12.30 del giorno 27 marzo 2018;**

**6) - contenuto dell'offerta:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inammissibilità, nonchè del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

**7) - esame offerte:** le buste saranno aperte il giorno **28 marzo 2018 alle ore 10.00** alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento) o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, dei procuratori di parte attrice e di parte convenuta e di eventuali creditori iscritti.

a) - Ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida:

-- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso essa sarà accolta,

-- se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:

- in primo luogo 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,

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

b) - Ipotesi di presentazione di più offerte valide: in tal caso si procederà:

-- in primo luogo alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore del prezzo base o di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

A tal fine si precisa che In caso di gara tra gli offerenti il **rilancio in aumento minimo** per l'unico lotto è di **euro 5.000,00** (cinquemila zero centesimi);

-- in secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita del miglior 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;

**8) - saldo-prezzo:** in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - 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), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "notaio Giovanni Cesàro delegato Proc. Divisione n.26052/2015 RGC".

In caso di inadempienza, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

**9) - spese:** nello stesso termine stabilito per l'effettuazione del saldo-prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del notaio delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "notaio Giovanni Cesàro delegato Proc. Divisione n.26052/2015 RGC" dell'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Le spese di trasferimento della proprietà e le spese di cancellazione di tutte le eventuali formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

**10) - stato immobile:** l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, e-

ventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Detta vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi oneri urbanistici, di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili 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 del bene.

Come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, l'immobile in oggetto, costituente lotto unico e consistente in un appartamento è in buono stato di conservazione ed è occupato da uno dei condividenti.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

**11) - prescrizioni urbanistiche:** preliminarmente si dà atto che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade, ai sensi del PRG vigente, in zona "B" (residenziale satura); ai sensi dell'art.17 della legge n.765/67 nel "perimetro urbano" definito con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 2007, ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico (PTP) approvato con D.M. del 2002, in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale); ai sensi della Parte III del D.Leg. n. 42/2004, in zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale. Ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che - secondo quanto risultante dal titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito del notaio Emilia Spedalieri del giorno 8 gennaio 2001, repertorio n.5126) -, il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n.52/25, rilasciata dal Sindaco del Comune di Portici in data 13 giugno 1966 e per esso il Comune ha rilasciato anche licenza di abitabilità in data 10 gennaio 1968 con Protocollo n.4099/UT. La presenza di detti titoli abilitativi è stata confermata anche dal CTU Arch. Bruno Silvestro nella perizia depositata in atti. Il perito ha riscontrato la presenza di due sole difformità rispetto alla planimetria catastale del 20 febbraio 1970 presente in catasto e che consistono in:

a) - divisione dell'originaria cucina in due ambienti (cucina/tinello) realizzato attraverso la costruzione di un tramezzo in muratura;

b) - divisione del bagno in due ambienti (bagno/antibagno), anch'esso realizzato attraverso la costruzione di un tramezzo in muratura.

Per sanare dette difformità - a parere del tecnico - occorre presentare al Comune di Portici una pratica edilizia in sanatoria (c.d.CILA) ed effettuare una variazione catastale DOCFA, con aggiornamento della planimetria.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'Arch. Bruno Silvestro e depositata in data 10 marzo 2017, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

Eventualmente l'aggiudicatario potrà, sempre che ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380;

**12) - informazioni:** è possibile richiedere ulteriori informazioni al notaio delegato Giovanni Cesàro, contattando il numero telefonico 337/1626937 ore 16.00/19.00;

**13) - disposizioni finali:** il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Unico o dal Cancelliere o dal Giudice Unico, saranno effettuate dal sottoscritto notaio, presso il proprio studio. Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - VI Sezione Civile, G.U. G.O.T. Dott.ssa Lucia Sorrentino o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626937 ore 16.00/19.00.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed esclusiva **proprietà** dell'unità immobiliare sita nel **Comune di Portici (NA)** facente parte di un fabbricato denominato **“La Gardenia”** alla **Via Roma n. 20**, e precisamente:

- **appartamento** posto al secondo piano oltre il piano terra rialzato della scala B, contraddistinto dal numero di interno 46 (quarantasei), composto di ingresso, corridoio, quattro camere, ripostiglio con accesso dal corridoio, cucina con tinello cieco, bagno con antibagno e due balconi, di cui uno grande con accessi dalla cucina, dalla seconda e terza e camera ed uno piccolo, con accesso dalla quarta camera, il tutto per una superficie catastale lorda di mq 152 (centocinquantadue), confinante nell'insieme con:

- altro appartamento scala B per due lati;
- pianerottolo scala B;
- vialetto laterale.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Portici al **fol. 2, p.lla 694, sub.51**, VIA ROMA n.20 piano: 2 interno: 46 scala: B, cat. A/2, cl. 7, vani 6,5, Superficie Catastale Totale: mq 152, Totale escluse aree scoperte: mq 144, R.C. euro 688,18.

**Prezzo base euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila e zero centesimi)**

**Napoli, 25 gennaio 2018**

**Il Notaio delegato**

**Giovanni Cesàro**