NOTAIO GIOVANNI CESÀRO
Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 - 80121 Napoli
Tel. 3371626937 - Fax 08119318312
e-mail: aste@notaiocesaro.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

II Sezione Civile - G.U. Dott.ssa MARIA CAROLINA DE FALCO

II AVVISO DI VENDITA

A PREZZO BASE RIBASSATO NELLA MISURA DI 1/4

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 della comunione **n. 30904/2007 R.G.C.**, promosso da:

CICCARELLI e ALTRI

Vista l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.U. Dott. Massimiliano Sacchi in data 27 aprile 2017, depositata in Cancelleria in data 28 aprile 2017 e comunicata a mezzo p.e.c. in pari data;

Vista la nuova ordinanza di vendita del 14 marzo 2019, emessa in parziale riforma della precedente ed in attuazione delle normativa in materia di prenotazione delle visite e di pubblicità ordinaria sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP),

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 18 dicembre 2020 alle ore 11.00

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

II VENDITA A PREZZO BASE RIBASSATO

degli immobili oggetto di **divisione** in calce descritti, alle seguenti **condizioni** e **modalità:**

1) - lotti: la vendita avrà luogo in **n. 2** (due) **lotti**;

2) - prezzo: il **prezzo base** è pari, rispettivamente, a:

-- lotto n. 1: **euro 68.775,00** (sessantottomilasettecentosettantacinque e zero centesimi) - **Offerta minima consentita: euro 51.581,25** (cinquantunomilacinquecentottantuno e venticinque centesimi),

-- lotto n. 2: euro 303.975,00 (trecentotremilanovecentosettantacinque e zero centesimi) **- Offerta minima consentita: euro 227.981,25** (duecentoventisettemilanovecentottantuno e venticinque centesimi);

3) - vendita senza incanto: la vendita senza incanto (busta chiusa) avrà luogo il giorno **18 dicembre 2020 alle ore 11.00** 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. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 *quater* disp. att. c.p.c.. 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 un quotidiano a diffusione locale (a scelta del delegato tra *"Il Mattino", il* "*Corriere della Sera*" o "*La Repubblica"*, edizioni di Napoli), nonchè sul sito internet *"www.astegiudiziarie.it"*, prescelto in base al D.M. del 31 ottobre 2006, ove sarà inserita anche la relazione di stima. La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale *"www.tribunalenapoli.it"*; il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita alle parti come rappresenta-

te in atti e ad eventuali creditori iscritti o intervenuti;
5) - modalità di presentazione delle offerte: le offerte di acquisto, per ciascun lotto, 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 alla "Tribunale di Napoli Procedimento civile n. 30904/2007 RGC delegato notaio Giovanni Cesàro" 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 13.00 del giorno 17 dicembre 2020;
6) - contenuto dell'offerta: l'offerta, per ciascun lotto, 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 **18 dicembre 2020 alle ore 11.00** 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 è pari, rispettivamente, a:
--- euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi) per il **lotto n. 1,**
--- euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi) per il **lotto n. 2**;
-- 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 "Tribunale di Napoli, Procedimento civile n. 30904/2007 R.G.C. delegato notaio Giovanni Cesàro".
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 "Tribunale di Napoli, Procedimento civile n. 30904/2007 R.G.C. delegato notaio Giovanni Cesàro" dell'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto 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 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 immobili: gli immobili vengono posti 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 gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, nonchè 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 dei beni.

Con riferimento allo **stato occupativo** e come rilevato dal consulente tecnico in sede di sopralluogo, la situazione è la seguente:

a) - lotto n. 1 immobile in Qualiano: esso è libero e, allo stato sono in corso lavori di lavori di ripristino estetico e funzionale con l'abbattimento di tramezzature, ricostruzione degli impianti e risistemazione degli ambienti,

b) - lotto n. 2 immobile in Giuliano in Campania: esso è locato con regolare contratto di fitto stipulato il giorno 10 gennaio 2015 per € 700,00 (settecento) mensili.

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

11) - prescrizioni urbanistiche: ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto di quanto segue:

a) - lotto n. 1 immobile in Qualiano alla via Fratelli Bandiera n. 25 (già n. 15): è stato edificato in assenza d licenza edilizia e per esso è stata presentata da in data 2 aprile 1986 istanza di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n.47/85 (Condono edilizio). Il Comune di Qualiano in data 30 luglio 1990 ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 24.

Dall'esame dei grafici a corredo della suddetta pratica e relativamente all'immobile oggetto di stima il consulente tecnico ha evinto che la rappresentazione grafica è conforme allo stato dei luoghi e che vi è allineamento con la planimetria catastale; non esistono pertanto, a parere del consulente, elementi ostativi alla commercializzazione del bene.

b) - lotto n. 2 immobile in Giugliano in Campania, località Licola alla Via Staffetta: il consulente tecnico ha rilevato che la rappresentazione planimetrica catastale è conforme allo stato dei luoghi. La costruzione è stata realizzata in difformità della concessione Edilizia n. 144 rilasciata dal Comune di Giu-

gliano in data 31 agosto 1987 e per tale abuso è stata presentata domanda di concessione edilizia a sanatoria in data 31 marzo 1995 protocollo n.22671. In particolare nel titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito del notaio Cante del 16 luglio 2003) con cui il dante causa degli odierni condividenti ha acquistato l'immobile in oggetto, i venditori hanno dichiarato all'articolo 8 che, esistendo tutti i presupposti giuridici previsti dalla normativa in materia, non vi sono vincoli ostativi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 32 della legge n. 47/85, come modificata dalla legge n.662/96 e quindi, a parere del consulente tecnico, è fatta salva la commercializzazione dell'immobile in oggetto.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Ciro Iannaccone in data 30 novembre 2016, depositata in cancelleria in pari data, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.
Eventualmente l'aggiudicatario di ciascun lotto 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 337/1626397 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 - II Sezione Civile, G.U. Dott.ssa Maria Carolina De Falco o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626397 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva **proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

QUALIANO (NA)

LOTTO n. 1:
unità immobiliare sita nel **Comune di Qualiano,** facente parte di un fabbricato alla **Via Fratelli Bandiera n°15** e, precisamente:
- appartamento di ringhiera posto al secondo piano, contraddistinto dal numero di **interno 5**, avente accesso dalla balconata sull'area scoperta, composto di tre ambienti, cucina e bagno, con in corso lavori di ripristino estetico e funzionale, il tutto per una superficie complessiva di mq 131 (centotrentuno) circa. L'appartamento confina con:
-- area cortilizia;
-- Via Fratelli Bandiera;
-- proprietà aliene per due lati;
-- ballatoio.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Qualiano al **fol. 11, p.lla 947, sub. 6,** VIA FRATELLI BANDIERA n. 15 piano: 2 interno: 5, cat. A/2, cl. 3, vani 5, Superficie Catastale Totale: mq 134, Totale escluse aree scoperte: mq 132, R.C. euro 232,41.
Prezzo base euro 68.775,00 (sessantottomilasettecentosettantacinque e

zero centesimi)

GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

LOTTO N. 2:

unità immobiliare sita nel **Comune di Giugliano in Campania - Località Licola**, facente parte di un complesso di recente edificazione alla **Via Staffetta snc**, destinato per lo più a seconda casa e, precisamente:

- villa unifamiliare, articolantesi in piano seminterrato con locale box e locale caldaia, piano terra, primo e secondo piano a mansarda. La villetta è dotata di terrazzi e balconi ed è provvista di due ampie aree scoperte di larghezza identica a quella del corpo di fabbrica, poste anteriormente e sul lato posteriore della stessa, il tutto per una superficie complessiva di mq 386 (trecentottantasei) circa.

La villetta, nell'insieme, confina con:

-- viale di accesso;

-- unità immobiliari di proprietà aliena;

-- aventi causa del costruttore.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **fol. 55, p.lla 2590, sub.2**, VIA STAFFETTA piano: S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 13, Superficie Catastale Totale: mq 249, Totale escluse aree scoperte: mq 239, R.C. euro 1.309,22.

Prezzo base euro 303.975,00 (trecentotremilanovecentosettantacinque e zero centesimi)

Napoli, 20 ottobre 2020

Il Notaio delegato

Giovanni Cesàro