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

TRIBUNALE DI NAPOLI

IV Sezione Civile - G.U. Dott.ssa BARBARA TANGO

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 della comunione **n. 31883/2005 R.G.C.**, promosso da:

TUCCI e ALTRI

Vista l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.U. Dott.ssa G.O.T. Dott.ssa Lucia Sorrentino in data 21 settembre 2017, depositata in Cancelleria in data 22 settembre 2017 e comunicata a mezzo fax dalla stessa cancelleria in pari data, con la quale è stato delegato alle operazioni di vendita, secondo le novellate disposizioni di cui agli artt. 569 e 591 *bis* del codice di procedura civile, in combinato disposto con gli artt. 786 e 788 c.p.c., con adeguamento alla nuova normativa, nel procedimento di divisione giudiziale n.31883/2005 R.G.C. sopra menzionato, nonché i successivi provvedimenti emessi dal G.U. Dott.ssa Barbara Tango (subentrata nel Ruolo);

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 27 luglio 2021 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** dell'unico lotto è pari ad **euro 325.000,00** (trecentoventicinquemila e zero centesimi) - **Offerta minima consentita: euro 243.750,00** (duecentoquarantatremilasettecentocinquanta e zero centesimi);

3) - vendita senza incanto: la vendita senza incanto (busta chiusa) avrà luogo il giorno **27 luglio 2021 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. 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 rappresentate in atti e ad eventuali creditori iscritti o 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 alla "Tribunale di Napoli Proc. Divisione n. 31883/2005 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 12.30 del giorno 26 luglio 2021**;
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 **27 luglio 2021 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 è pari ad **euro 5.000,00** (cinquemila e zero centesimi) per il **lotto unico**;
-- 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, Proc. Divisione n. 31883/2005 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. 31883/2005 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 delega-

to 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, 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, l'immobile è occupato da due condividenti. Si precisa che con atto autenticato nelle firma dal notaio F. Salvo in data 12 marzo 1992, registrato a Napoli in data 19 marzo 1992 ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 24 marzo 1992 ai nn.7632/5818, l'originario dante causa concedeva in locazione due camere del detto appartamento (indicato con l'errata particella catastale), con uso della cucina e del bagno per la durata di anni 10 (dieci) in favore di due condividenti, con reciproco diritto di accrescimento, in modo che il più longevo dei due potesse utilizzare da solo l'intera consistenza locata, con durata vitalizia.
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 che l'appartamento con annessa cantinola fa parte di un fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, come risulta lalla planimetria catastale presentata in data 20 settembre 1966, nonché dal titolo di provenienza, costituito da un atto di cessione della Azienda Autonoma delle Poste e delle Telecomunicazioni, stipulato ai sensi della Legge n. 513 del 1977 (edilizia residenziale pubblica), in data 6 novembre 1990. Detto atto è stato oggetto di rettifica mediante atto a rogito del notaio R. Lanza del 14 febbraio 2020, repertorio n. 524, in quanto nel titolo originario del 1990 sopra citato l'appartamento era stato erroneamente indicato con la particella 1031 del foglio 8, anziché con la corretta particella 1032 del medesimo foglio.
Nel corso degli accessi effettuati il perito ha riscontrato delle modifiche interne che, a suo parere, non compromettono la commerciabilità dell'unità immobiliare oggetto di divisione, essendo sanabili attraverso la presentazione di apposite pratiche urbanistiche.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'Ing. Mariano Russo in data 19 settembre 2009 e depositata in cancelleria, alla quale integralmen-

te ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo, nonché dalla perizia di rettifica del Geometra Ciro Aprile del 26 novembre 2019.
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 337/1626397 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 - IV Sezione Civile, G.U. Dott.ssa Barbara Tango o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 337/1626397 ore 16.00/19.00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva **proprietà** della unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Napoli** alla **Via Domenico Fontana n. 41 - Fabbricato o Isolato n. 3, Scala "A"**, consistente in un appartamento con annessa cantinola, e precisamente:
LOTTO UNICO:
- appartamento ad uso residenziale posto al piano primo della scala "A", contrassegnato dal numero di **interno 3**, composto di ingresso, cucina-tinello con terrazzino a livello, ripostiglio dotato di finestrino, bagno con finestra, 2 camere da letto, di cui la più piccola con terrazzino e la più grande con affaccio su balconata, insieme al salone, confinante con:
-- cortile comune a sud, ad est e a sud-ovest;
-- area annessa all'appartamento interno 1 a nord-ovest;
-- cassa scala e appartamento interno 4 a nord-est.
Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. AVV, fol. 8, p.lla 1032, sub. 3**, VIA DOMENICO FONTANA n. 41 piano: 1 interno: 3 scala: A, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: mq 103, Totale esclusa aree scoperte: mq 97, R.C. euro 752,74;
- cantinola posta al piano seminterrato, contrassegnata dal numero di **interno 3**, della superficie catastale di mq 6 (sei), dotata da un portoncino in ferro e con finestrino alto protetto da grata in ferro, confinante con:
-- cantinola n. 2 a sud-ovest;
-- giardino annesso all'appartamento n. 2 a nord-ovest;
-- cantinola n. 4 a nord-est;
-- corridoio comune a sud-est.
Riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. AVV, fol. 8, p.lla 1032, sub. 17**, VIA DOMENICO FONTANA n. 41 piano: S1 interno: 3 scala: A, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, mq 6, R.C. euro 72,82.
Il tutto al prezzo base di euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila e zero centesimi)
Napoli, 27 maggio 2020

Il Notaio delegato
Giovanni Cesàro