*AVV. MARIA ANGELA ZACCAGNINO*
*Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 - 80121 Napoli*
*Tel. 081422477/3371626937 - Fax 08119318312*
*e-mail: avv.mzaccagnino@gmail.com*

# TRIBUNALE DI NAPOLI

**V Sezione Civile - Settore Contenzioso**

**G.U. Dott.ssa ELISA ASPRONE**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Maria Angela Zaccagnino, domiciliata in Napoli presso la studio notarile Giovanni Cesàro alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, delegata per le operazioni di vendita *ex* artt. 569, 591 *bis* e 786, 788 c.p.c., nel procedimento endoesecutivo di **scioglimento della comunione n. 628/2019 R.G.C.**, derivante dalla procedura esecutiva immobiliare n. 945/2016 R.G.E., promosso da:

***VALERIE SPV S.r.l.***

***e, per essa, la PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.***

**Vista** l'ordinanza di delega pronunciata fuori udienza dal G.U. Dott.ssa Elisa Asprone in data , depositata in Cancelleria e comunicata a mezzo p.e.c. in pari data, con la quale sono state adeguate, tra l'altro, le 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 Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 21, Aula n. 24 dedicata alle vendite giudiziarie,

***il giorno 30 luglio 2021 alle ore 11.00***

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

**VENDITA**

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

**DATI GENERALI**

**1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;

**2) - prezzo**: il **prezzo base** per l'unico lotto, è pari ad **euro 48.660,00** (quarantottomilaseicentosessanta e zero centesimi) **- Offerta minima: euro 36.495,00** (trentaseimilaquattrocentonovantacinque e zero centesimi);

**3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 30 luglio 2020 alle ore 11.00** presso il Tribunale di Napoli - Palazzo di Giustizia, Torre B, piano 21, Aula n. 24 dedicata alle vendite giudiziarie;

**PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

**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., con inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche. 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 tra *"Il Mattino"* 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 ai creditori iscritti ed a quelli intervenuti;

**OFFERTE: CONTENUTO - MODALITA' DI PRESENTAZIONE - DELIBAZIONE**

**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 "Trib. Napoli Proc. Divisione n. 628/2019 RGC delegato avv. M.A. Zaccagnino", 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 in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 c/o lo studio notarile Cesàro entro le ore 16.00 del giorno 29 luglio 2021**.

Successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese da versare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Proc. Divisione n. 628/2019 RGC delegato avv. M.A. Zaccagnino" e pari almeno al 15% (quindici per cento) del prezzo raggiunto dal bene in seguito alla vendita, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, fatta salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

**6) - contenuto delle offerte:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, 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) - apertura buste e delibazione offerte:** le buste saranno aperte il giorno 30 luglio 2021 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. -, del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti.

a) - DELIBAZIONE:

Se l'offerta, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

b) - GARA TRA GLI OFFERENTI:

Se vi sono più offerte, ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara -, si 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). La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto.

In caso di gara tra gli offerenti, pertanto, il **rilancio** in aumento minimo per l'unico lotto è di **euro 4.000,00** (quattromila e zero centesimi).

c) - ASSEGNAZIONE:

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

d) - INADEMPIENZE:

Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salva l'ulteriore responsabilità di cui all'art. 587, 2° comma c.p.c. e il delegato procede ad incanto, ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

**8) -** eventuale incanto ed offerte dopo l'incanto**:** l'incanto sarà fissato solo nel caso in cui si ritenga che con tale modalità la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.. In caso di offerte dopo l'eventuale incanto, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., la relativa busta chiusa dovrà indicare all'esterno anche il numero della procedura e la precisazione che trattasi di offerta in aumento;

**SALDO PREZZO - SPESE DI TRASFERIMENTO**

**9) - 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 superio-

re, 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 "Trib. Napoli Proc. Divisione n. 628/2019 R.G.C. delegato avv. M.A. Zaccagnino".
In caso di inadempienza, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, fatto salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente arrecato;
**10) - 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 "Trib. Napoli, Proc. Divisione n. 628/2019 R.G.C. delegato avv. M.A. Zaccagnino" 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 professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario definitivo sottoscritta;

**STATO IMMOBILE - PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**12) - 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, nonchè con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, anche eventualmente ai sensi dell'art. 1117 c.c..
Detta vendita forzata 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 o per spese condominiali), 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, nonché dal custode in sede di accesso, l'immobile è occupato da terzi con titolo inopponibile ed è in mediocri condizioni.
Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
**13) - prescrizioni urbanistiche:** ai sensi della Legge n. 47 del 1985 si dà atto che il CTU ha eseguito una ricerca presso gli uffici di urbanistica del Comu-

ne di Pozzuoli, Provincia di Napoli VII° Dipartimento, Direzione Urbanistica, Ufficio Condono Edilizio, da cui è emerso quanto segue:
in data 29 novembre 1968 la Soprintendenza ai Monumenti della Campania rilasciava "nulla osta" ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 e Regolamento n.1357 del 3 giugno 1940, al rilascio della Licenza Edilizia, salvo l'osservanza delle vigenti disposizioni e norme urbanistiche. Tale Nulla Osta veniva rilasciato per il progetto per la costruzione di due vani in ampliamento al fabbricato sito nel Comune di Pozzuoli, località Licola Marina, di proprietà della più antica dante causa degli attuali condividenti. In data 21 ottobre 1985 questa presentava "istanza di Concessione in Sanatoria" con prot. n. 50615, relativamente alle opere realizzate abusivamente, in assenza di atto concessorio, in Pozzuoli, loc. Licola via del Mare n.49, e consistenti in "sopraelevazione ad un piano terra". In data 24 gennaio 1991 la Commissione Edilizia esprimeva "parere favorevole" per il progetto (sia per il piano terra che per il primo piano) degli immobili siti a Licola via del Mare n.49. In data 22 giugno 1994 la Commissione Beni Ambientali esprimeva "parere favorevole" per il progetto (sia per il piano terra che per il primo piano) degli immobili siti a Licola via del Mare n.49. In data 9 agosto 1994 il Sindaco letta l'istanza del 21 ottobre 1985, vista la L.R. n.10 del 23 febbraio del 1982; visto il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. n.10/82 per la "tutela dei beni ambientali", nella seduta del 22 giugno 1994, vista la Legge n.29 del 1939 n.1497, vista la Legge n. 431 del giorno 8 agosto 1985, conformemente al disposto di cui alla Legge n.68 del 13 marzo 1988 art.12, disponeva "concedersi autorizzazione per la realizzata opera"di cui all'istanza Prot. n.50615 del 21 ottobre 1985 relativa a "sopraelevazione ad un piano terra". In data 5 novembre 1999 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, analizzate le pratiche in merito alle Istanze di condono edilizio *ex lege* n.47/85, in merito alla pratica presentata per l'immobile in oggetto, ribadiva di "non aver adottato alcun provvedimento di annullamento delle rispettive autorizzazioni sindacali", le quali, pertanto, dispiegavano il loro effetto, ai sensi della legge n. 431/85. In data 16 giugno 2000 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Archeologica delle Province di Napoli e Caserta, con riferimento all'oggetto: "Pozzuoli, Loc. Licola Mare, via del Mare, 49 - L. n. 47 del 28 febbraio 1985, Condono edilizio, la scrivente Soprintendenza, considerato che l'abuso in questione ricade in area non sottoposta a vincolo archeologico, demandava il Parere alla consorella Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli, ai fini del Parere di competenza. In data 17 maggio 2002 l'Ufficio Condono Edilizio di Pozzuoli, vista la domanda di condono edilizio presentata in data 21 ottobre 1985; visto l'art.164 del D.L.vo n.490/99 sulla "Protezione delle Bellezze Naturali"; visto il comma 46 art.2 della legge del 23 dicembre 1996 n. 662; visto il decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 26 settembre 1997 sulla determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo; considerato che l'u-

nità immobiliare oggetto delle opere abusive relative alla sopracitata concessione in sanatoria ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n.490/99 e che per le stesse non sussistono le esclusioni di cui all'art.1 del decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997; vista la deliberazione consiliare n.33 del 5 luglio 2000, esecutiva ai sensi di legge, che determina le modalità per il calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate su aree sottoposte al vincolo di cui al suddetto articolo 151 del D.L.vo n. 490/99; visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata reso nella seduta del 22 giugno 1994 e la nota. prot. n.32495 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con la quale si comunica che non sussistono gli estremi per procedere all'annullamento della conseguente autorizzazione Sindacale emessa ai sensi dell'ex art. 7 della legge n.1497/39; per cui è accertata la compatibilità Ambientale per l'abuso in oggetto; avendo accertato che l'abuso è riconducibile alla tipologia 1, ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n.47 e che, anche in caso di danno pari a zero l'indennità è dovuta, cosi come dispone l'art. 4 del decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997; rilevato altresì come, in base ai criteri di cui alla citata deliberazione, l'indennità dovuta è pari ad euro 1.301,47, corrispondente al minimo determinato, per la tipologia dell'abuso, dal D.M. del 26 settembre 1997 e della deliberazione consiliare n.33/2000, sopra richiamata; si determina in euro 1.301,47 l'importo dell'indennità risarcitoria dovuta, relativa all'abuso edilizio sopra richiamato. Dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Pozzuoli, la planimetria catastale presentata nel 1975 è conforme sia, con quella presentata alla Soprintendenza ai Monumenti della Campania nel 1968, sia con quella presentata per l'istanza di richiesta di Concessione in sanatoria del 1985.
La planimetria catastale, inoltre, risulta essere conforme allo stato attuale del luoghi riscontrato durante l'accesso, fatta eccezione per l'abbattimento parziale di un tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno, ora diventato un unico ambiente e di un tramezzo che separava la ex cucina da un ripostiglio. Tale abbattimento ha permesso di ampliare la ex cucina e trasformarla in camera da letto dei ragazzi.
Il consulente tecnico in sede di sopralluogo ha rilevato che la scala esterna di accesso all'immobile riportata negli atti notarili di compravendita come "*scala esterna in ferro*" è attualmente in muratura. Infine, dallo studio del P.R.G. del Comune di Pozzuoli, ed in particolare dall'Elaborato P1.003.01 - ZONIZZAZIONE, emerge che la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è la zona "B8" che identifica la zona Residenziale a prevalente uso stagionale di Licola mare.
Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dall'Arch. Stefania Florino e depositata in Cancelleria in data 2 aprile 2018, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.
In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come inte-

grato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**VISITA IMMOBILE - INFORMAZIONI - AVVERTENZE FINALI**

**14) - custodia e visita immobile:** Custode Giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni e di visitare l'immobile, previo appuntamento telefonico, contattando il numero 337/1626937 ore 16.00/18.00. Si precisa che le richieste di visita dovranno essere formulate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);

**15) - avvertenze ed informazioni:** il sottoscritto delegato 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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto delegato ai recapiti indicati.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Elisa Asprone o presso il delegato avv. M.A. Zaccagnino tel. 337/1626937 ore 16.00/18.00.

## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

| DESCRIZIONE |
|---|
| **LOTTO UNICO:**<br>Piena ed esclusiva **proprietà** della unità immobiliare sita nel **Comune di Pozzuoli (NA)**, facente parte di un fabbricato alla **Via Arenile o Via del Mare n.45/49** e, precisamente:<br>**- appartamento** posto al primo piano fuori terra, avente accesso mediante una scala in muratura sulla sinistra all'interno di un vialetto privato. La scala conduce ad un piccolo pianerottolo dove, sulla destra, per chi sale, vi è la porta dell'appartamento, che è composto di tre camere ed un bagno. L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno, provvisto di angolo cottura, illuminato da una porta finestra che dà su un balcone. Sulla sinistra vi è un piccolo disimpegno, che conduce al bagno con finestra e sul fondo, una camera da letto. Di fronte all'entrata vi è l'accesso alla camera da letto matrimoniale, che prende luce da una porta-finestra, posta sullo stesso balcone a servizio del soggiorno-cucina. L'appartamento confina, nell'insieme, con:<br>-- viale privato di accesso per due lati;<br>-- terrazzo di proprietà dell'appartamento al piano sottostante.<br>Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzuoli al **fol. 7, p.lla 43, sub. 11,** VIA DEL MARE n.49 piano: I, cat. A/5, cl. 2, vani 4,5, Superficie Catastale Totale: mq 86, Totale escluse aree scoperte: mq 81, R.C. euro 371,85. |
| **DATI RIEPILOGATIVI FINALI**<br>**Prezzo base: €. 48.660,00**<br>**Offerta minima presentabile: €. 36.495,00**<br>**Aumento minimo: €. 4.000,00** |

**Napoli, 31 maggio 2021**

**Il professionista delegato**
**avv. Maria Angela Zaccagnino**