

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge 132/2015

**Proc. esec. R.G.E. n. 780/2018**

**XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Il sottoscritto Dr. Luigi Esposito, delegato per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva recante RGE n. 780/2018 con ordinanza del 14/01/2020 e successive del 13/10/2020 e 10/7/2024

**A V V I S A C H E**

**il giorno 21 maggio 2025 alle ore 17,30 e segg.**

presso lo studio legale dell'avv. **Caterina Orditura, in Napoli alla Via Scarlatti n. 88**, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

degli immobili descritti in calce al presente atto.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo **studio del professionista delegato dr. Luigi Esposito sito in Melito di Napoli alla Via Roma 81** dal lunedì al venerdì escluso i festivi dalle ore 16,00 alle ore 19,00 **ed in ogni caso, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 20 maggio 2025 (giorno antecedente l'apertura delle buste).**

Dette offerte devono essere contenute **in duplice busta chiusa.**

Sulla prima busta verrà annotato a cura del professionista delegato o da persona da lui designata il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente) previa sua identificazione (allegando copia del documento di riconoscimento), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è

stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

2) l'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma c.p.c., è segreta ed **irrevocabile** salvo che:

a. il professionista delegato disponga l'incanto;

b. siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

3) l'offerta dovrà essere presentata a mezzo di domanda sottoscritta in carta legale (cioè con marca da bollo da € 16,00) che deve contenere:

A. le generalità complete dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi) del soggetto offerente;

- se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 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 in regime di separazione dei beni deve dichiararlo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente ovvero:

- se l'offerente è minorenni, dai genitori ovvero dal curatore speciale o legali rappresentanti, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, la cui autorizzazione dovrà essere allegata in copia conforme;

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dal legale rappresentante munito dei necessari poteri e bisognerà indicare i relativi dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione, codice fiscale, partita Iva, dati anagrafici completi del legale rappresentante) ed allegare all'offerta il certificato camerale (non visura), in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del

sottoscrittore dell'offerta, che dovrà essere munito di valido documento di identità;

- dal procuratore legale che dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile) in originale e copia del suo documento; ove questi concorresse per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte;

**con avvertenza che il nominativo dell'offerente indicato nella domanda non può essere per nessun motivo modificato e che l'eventuale aggiudicazione e successivo decreto di trasferimento saranno effettuati in favore dell'offerente.**

**B.** il numero di RGE della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto, per il quale l'offerta è proposta;

**C.** l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo posto a base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e riportato in calce alla descrizione del bene (nel senso che sarà considerata valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75 % di quello base);

**D.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione notarile, e/o della certificazione ipocatastale, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e delle condizioni di vendita. La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita;

**E.** il termine non superiore a **120 giorni** per il pagamento del saldo del prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento;

4) all'offerta dovrà essere allegato:

a) una copia di valido documento d'identità dell'offerente (che dovrà portare con sé, in originale, il giorno della vendita) e del coniuge se in comunione legale dei beni, nonché copia del codice fiscale; nel caso di società e/o enti, valido certificato del registro delle imprese nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta; nel caso di procuratori legali, la procura speciale in originale e la copia del documento del

procuratore (si precisa che in caso di offerta di acquisto per persona da nominare la detta procura va consegnata al professionista delegato nei tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione). In caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o incapaci l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme;

b) **asegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Napoli Proc. N. 780/2018 R.G.E."** per un complessivo importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato, in caso di aggiudicazione.

#### **APERTURA DELLE BUSTE**

**Le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio dell'Avvocato Caterina Orditura in Napoli alla Via Scarlatti n. 88, alle ore 17,30 e segg. del giorno 21 maggio 2025 (giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte)** ammettendo la presenza degli offerenti, delle parti del procedimento, dei creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, espressamente convocati con la notifica del presente avviso di vendita per sentirli sull'offerta ex art. 572 c.p.c.

In tale sede il sottoscritto dichiarerà l'eventuale inefficacia di offerte pervenute oltre il termine fissato (**ore 13,00 del 20 maggio 2025**) e/o inferiori di oltre un quarto del valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso e/o non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità come sopra indicate.

Di seguito si procederà alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. quindi:

#### **In caso di presentazione di un'unica offerta valida:**

- se detta offerta è pari o superiore al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;
- se detta offerta è inferiore rispetto al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), la stessa sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o che siano state presentate istanze di

assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c.

**In caso di presentazione di più offerte valide:**

il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelli stabiliti dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** come indicato in calce alla descrizione dell'immobile. 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 prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso e siano state presentate offerte di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.

**In caso di mancanza di adesione alla gara degli offerenti:**

- se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, sempre quando ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente, tenendo conto ai fini della individuazione della migliore offerta, dell'entità del prezzo, dell'entità delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;
- 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 prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- se il creditore è rimasto assegnatario a favore di un terzo, nei cinque giorni successivi alla assegnazione ovvero alla comunicazione deve dichiarare al professionista delegato il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli

obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione restano esclusivamente a carico del creditore.

### **AVVERTENZE**

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopraindicato, se è inferiore al 75% del prezzo posto a base di asta indicato nel presente avviso e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste ed alle deliberazioni sulle offerte, precisandosi che essendo l'offerta irrevocabile di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente.

### **SALDO PREZZO E FONDO SPESE**

1) L'aggiudicatario, al massimo nel termine improrogabile di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine da lui indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., senza alcuna sospensione feriale dei termini, è tenuto al versamento del saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati ad a "Tribunale Napoli Proc. N. 780/2018 R.G.E.". L'aggiudicatario può versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Inoltre l'aggiudicatario, nel medesimo termine di cui sopra, dovrà versare, sempre a mezzo assegno circolare intestato come sopra, a titolo di fondo spese, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione salva restituzione di quanto versato in eccedenza.

2) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di

aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cc**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993 e verificando l'esistenza di spese e/o crediti di grado posteriore già quantificabili, il cui importo andrà prudenzialmente trattenuto a cura del Delegato;

3) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

4) i creditori, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovranno depositare (ed inviare in copia al professionista delegato) i titoli e le dichiarazioni di credito, per capitale ed interessi e spese legali (con la specifica indicazione del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietimo successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca ex art. 2855 c.c. e degli interessi chirografari) allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza.

5) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

6) come sopra detto, nel medesimo termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare intestato come sopra, a titolo di fondo spese, una somma pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione a copertura delle spese ed oneri del trasferimento nonché delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 c.p.c. (salvo restituzione di quanto versato in eccedenza). Ove il detto fondo sia incapiente, l'aggiudicatario sarà obbligato alla relativa integrazione.

In proposito si evidenzia che:

- a) il decreto di trasferimento sarà soggetto a registrazione, trascrizione, voltura catastale ed altri eventuali adempimenti secondo la normativa vigente al momento del decreto di trasferimento;
- b) Le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti), anche successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- c) la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- d) all'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove il delegato non ne sia stato dispensato), previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incombeni di cui sopra, anch'essi a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario;
- 7) l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta;
- 8) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- 9) relativamente agli oneri condominiali arretrati si avverte l'aggiudicatario che ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente. Su richiesta dell'interessato il delegato fornirà le relative informazioni;
- 10) si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, a sua cura e spese potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, presentando nel termine di legge idonea domanda di concessione o permesso in sanatoria.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente. 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 (anche se è indicata una differente quadratura nella CTU e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni di legge.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato ex art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP); sarà pubblicato per estratto sul quotidiano di informazione **REPUBBLICA** e sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni di stima con i relativi allegati, **nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it**.

Sarà inoltre eseguita pubblicità commerciale anche mediante distribuzione di n. 200 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita.

\*\*\*

Gli interessati, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, potranno visitare i beni in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato dr. Luigi Esposito disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso agli immobili non costituisce condizione invalidante della vendita.

## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Descrizione e valore dei cespiti ex art. 568 c.p.c.

### LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di un appartamento sito nel comune di Monte di Procida alla Via Inferno n. 35 (in Catasto 35/B), posto al piano terra, interno 1, facente parte di un fabbricato composto da due livelli fuori terra.

All'appartamento si accede attraverso un'area condominiale ed è composto da 4 ambienti di cui uno con angolo cottura, due bagni e disimpegno, oltre ad un'area esterna pavimentata, in buone condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 124,00 mq, la superficie interna netta di è di 108,80 mq oltre la superficie dell'area esterna pavimentata pari a 17,70 mq, l'altezza interna è 2,80 m.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile pignorato è stato realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata. Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato alla

istanza di condono ed al grafico catastale per la diversa distribuzione interna dell'appartamento e un ampliamento di volumetria nella zona dell'ingresso.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientrano nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.

**Confini:** l'immobile confina a Nord est con corte comune, a Sud est con altra unità immobiliare sub 3, a Sud ovest con corte comune, a Nord ovest con corte comune.

**Dati catastali:** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte di Procida al foglio 4, particella 528, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124, totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 553,90, indirizzo Via Inferno n. 35/B, piano Terra, interno 1.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile.

La vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù, diritto e parti comuni.

**Prezzo base d'asta: € 128.000,00 (centoventottomila/00);**

**Offerta minima: € 96.000,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta)**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00**

### **LOTTO 2**

Piena ed intera proprietà di un appartamento sito nel comune di Monte di Procida alla Via Inferno n. 35, posto al piano terra, interno 2, facente parte di un fabbricato composto di due livelli fuori terra.

All'appartamento si accede attraverso un'area condominiale. Esso è composto da ingresso, 3 ambienti e due bagni, ed è in buone condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a mq 121,00, la superficie interna netta è di mq 111,90, l'altezza interna è di 3,00 m.

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile pignorato è stato realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata. Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico allegato alla istanza di condono ed al grafico catastale per una diversa distribuzione interna dell'appartamento e un ampliamento di volumetria nella zona dell'ingresso e nella zona a confine con il vano scala condominiale.

Le difformità rilevate non possono essere sanate ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientrano nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.

**Confini:** l'immobile confina a Nord est con corte comune, a Sud est con corte comune e via Inferno, a Sud ovest con corte comune, a Nord ovest con altra unità immobiliare sub 2.

**Dati catastali:** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte di Procida al foglio 4, particella 528, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 553,90, indirizzo: Via Inferno n. 35/B, piano Terra, interno 2.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile.

La vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù, diritto e parti comuni.

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00 (centoventicinquemila/00);**

**Offerta minima: € 93.750,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta)**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00**

### **LOTTO 3**

Piena ed intera proprietà di un appartamento sito nel comune di Monte di Procida alla Via Inferno n. 35, posto al piano primo (in catasto erroneamente piano T), interno 3, facente parte di un fabbricato composto di due livelli fuori terra, in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.

All'appartamento si accede dalla scala condominiale interna e da un scala esterna. E' composto da 4 ambienti, due bagni e cucina, un balcone ed un terrazzo a livello, in buone condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a mq 202,00, la superficie interna netta è di mq 168,70, oltre la superficie del terrazzo pari a 98,00 mq, l'altezza interna è di 3,00 m.

L'immobile pignorato risulta realizzato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo. Dalle indagini eseguite risulta presentata una istanza di condono ex Legge 724/1994 non ancora esitata. Lo stato dei luoghi è conforme al grafico allegato alla istanza di condono.

La costruzione abusiva non può essere sanata ex art. 36 DPR 380/2001 e non rientra nelle previsioni di sanabilità dell'art. 40 comma 5 Legge 47/1985, ovvero dell'art. 46 comma 6 del DPR 380/2001.

L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive.

**Confini:** l'immobile confina a Nord est con corte comune, a Sud est con corte comune e via Inferno, a Sud ovest con corte comune, a Nord ovest con corte comune.

**Dati catastali:** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte di Procida al foglio 4, particella 528, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 202 mq, totale escluse aree scoperte 187 mq, rendita € 906,38, indirizzo: Via Inferno n. 35/B, piano T, int. 3.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

La vendita è fatta a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù, diritto e parti comuni.

**Prezzo base d'asta: € 201.500,00 (duecentounomilacinquecento/00);**

**Offerta minima: € 151.125,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta)**

**Rilancio minimo in caso di gara: euro 10.000,00**

#### **Provenienza dei tre lotti**

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto per notar Pratico del 26/04/1983 rep. 75154, trascritto il 19/5/1983 ai nn. 13141/15382 (e

successiva rettifica a rogito notaio Ferrara del 12/10/ 2010 n. 27494/13092 di repertorio, trascritto il 19/10/ 2010 ai numeri 31006/45413), con il quale essi acquistarono la piena proprietà di due terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte di Procida al foglio 4, particella 528 di are 6,41 e particella 373 di are 1,29 sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui esso è parte.

### **Situazione urbanistica – edilizia degli immobili**

Dalla perizia versata in atti a firma dell'Architetto Marco Filipponio, alla quale espressamente si rinvia, risulta che i tre appartamenti posti nel fabbricato sito alla via Inferno 35, ossia i lotti 1, 2 e 3, ricadono in Zona V (Verde di Rispetto) del P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R.G. n.2185 del 5/4/1982, con le limitazioni, stralci, modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n.2989 del 9/4/1981. Rientrano inoltre in zona R.U.A. del Piano Territoriale Paesistico dell'Area dei Campi Flegrei, il quale costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti del P.R.G. L'area è inoltre oggetto dei seguenti vincoli:

- Vincolo Paesistico di cui alla L.1497/1939.
- Vincolo sismico intero territorio.
- Vincolo idrogeologico R.D.30 dicembre 1923 n.3267.
- Carta del Rischio Idraulico: R3 (rischio elevato) secondo il Piano Stralcio (P:A.I.) per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania;
- Zona di Interesse Archeologico (Zona 1) come individuata dalla Soprintendenza Archeologica delle Province di Na - Ce

Inoltre il tecnico afferma che il fabbricato di cui è parte l'immobile non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato fu edificato abusivamente in assenza di titolo autorizzativo.

Al fine di sanare l'abuso è stata presentata il 28/02/1995 n. 2717 istanza di condono edilizio ex lege 724/1994 – secondo condono - e dai documenti rilasciati emerge che la costruzione abusiva è stata realizzata tra il 1985 e il 1993.

La pratica è costituita da tre istanze corrispondenti alle tre unità immobiliari interni 1, 2 e 3, costituenti il fabbricato.

In data 13/03/2014, l'ufficio tecnico, al fine della definizione del condono con richiesta di integrazione prot. 2967, intimava i signori (*omissis*), in qualità di proprietari degli immobili, di integrare entro il termine di 40 giorni la pratica con ulteriori documenti (analiticamente indicati nella perizia di stima alla quale si rinvia), con l'avviso che il mancato deposito entro il termine indicato avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda di condono per carenza di documentazione.

Il tecnico, nella perizia in atti, riferisce che la **documentazione richiesta non risulta depositata.** Aggiunge inoltre che agli atti del Comune risultano esistenti **l'ordinanza di sospensione lavori n. 9 del 14/01/2015 e l'ordinanza n. 10 del 14/01/2015 di demolizione opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi.**

Gli abusi contestati riguardano al piano terra:

- Modifica dei prospetti mediante creazione di finestre in luogo di vani porte previste e viceversa;
- Realizzazione di tettoia in legno di mq. 34 circa (5,90x5,80) sostenuta da n. 3 pilastri in mattoni e da muratura di confine localizzata sul vertice Nord dell'intero immobile;
- Realizzazione di piscina di forma ovoidale di mq 50 circa, posta nell'area di corte sul lato Nord- Ovest dell'immobile;
- Realizzazione, nell'area di corte di terrazzo a livello pavimentato localizzato sul fronte Nord- Ovest, di mq 120 circa;
- Realizzazione di un piccolo vano di mq 2,80 circa adibito a wc mediante chiusura della rampa scala di accesso all'unità abitativa posta al piano primo sul prospetto Nord-Est;
- Realizzazione di un locale deposito interrato allo stato grezzo di mq 10 circa per un'altezza di m 1,80 a cui si accede mediante botola in ferro e rampa scala sul lato Sud-ovest;
- Piccolo ampliamento di mq 1,50 circa del locale seminterrato esistente localizzato a ridosso della strada posto sul vertice Sud;
- Pavimentazione dell'area cortilizia per circa mq 400.

Gli abusi contestati riguardano al primo piano:

- Modifica del prospetto Nord-Est mediante l'apertura di un nuovo vano finestra e realizzazione di muratura in vetro cemento sul parapetto del terrazzo con installazione di porta in ferro a maglia aperta.

E' parere del tecnico che il mancato deposito della documentazione integrativa richiesta entro il termine perentorio previsto possa costituire motivo di improcedibilità della domanda di condono.

Rileva ancora l'esperto che l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è stata disattesa e che gli abusi in essa indicati sono tuttora esistenti; aggiunge inoltre che l'insieme dei vincoli a cui è assoggettata l'area in cui ricade il fabbricato determina un'ampia incertezza sulla condonabilità delle opere abusive.

In conclusione l'esperto, sulla base degli elementi raccolti, attesa l'incertezza del rilascio del condono edilizio (anche in caso di ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nei grafici allegato al condono), ha ritenuto congruo decurtare una percentuale del 40% dal valore di stima dei beni in oggetto per vizi di difformità urbanistica.

\*\*\*\*\*

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni degli esperti stimatori in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi alla Cancelleria della XIV Sezione Civile: Espropriazione Immobiliare di Napoli e/o al professionista delegato e custode giudiziario dr. Luigi Esposito, tel. 081/7115075, indirizzo pec [luigi.esposito1@odcecnapoli.it](mailto:luigi.esposito1@odcecnapoli.it).

Il professionista delegato  
dr. Luigi Esposito