

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Proc. esec. R.G.E. n. 710/2019

G.E. Dr. Francesco Abete

L'avvocato Caterina Orditura, delegata per le operazioni di vendita degli immobili di seguito descritto,

A V V I S A C H E

il giorno 15/12/2026 alle ore 16,30 e segg.

presso il suo studio in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili descritti in calce al presente atto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>);
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le ore 23,59 del 14/12/2026.
- La vendita si terrà il giorno 15/12/2026 alle ore 16,30 con il prosiegua in Napoli alla Via Scarlatti n. 88 presso lo studio dell'avv. Caterina Orditura. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosiegua del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricata delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Caterina Orditura.

OFFERTA

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. Ove agisca 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.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**<https://www.astetelematiche.it>**) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**;
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.
- 7) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza e dell'avviso di vendita.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
 - 2) trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; (ii) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
- Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato caterinaorditura@avvocatinapoli.legalmail.it.

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli codice IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero 710/2019 R.G.E. - lotto n.____ versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (con le credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate. Per il lotto 5 saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori al prezzo base come indicato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta, fatta eccezione per il lotto 5 per il quale l'offerta non può essere inferiore al prezzo base), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno

espressamente indicate nel verbale. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a cui comunicherà tale circostanza;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 gg. anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); (2) in caso di mancanza di rilanci a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

1) il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, a cui comunicherà tale circostanza;

2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Per il lotto 5 resta ferma la disposizione speciale dell'ordinanza di vendita: trattandosi della vendita di una quota indivisa pari a 1/2, non si procederà all'aggiudicazione qualora il miglior prezzo offerto, anche all'esito dell'eventuale gara, sia inferiore al prezzo base di € 106.000,00.

In tale ipotesi gli atti saranno rimessi al Giudice dell'esecuzione per le determinazioni di cui all'art. 600 c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione di ciascun lotto.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11,00 del giorno 17/12/2026.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione versata (**oltre IVA sull'intero importo se dovuta**) dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale dei termini.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 710/2019".

L'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà trasmettere al professionista delegato una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Nel caso in cui la dichiarazione non pervenga entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, il Giudice dell'esecuzione provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese e dell'acquisizione della predetta dichiarazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista). 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.

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo;

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. RGE 710/2019".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, nonché all'esito del rilascio delle **informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.**

PRECISAZIONI

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 perizia 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. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

All'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli, previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incombeni di cui sopra, anch'esse a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da rendersi per iscritto prima della redazione del decreto di trasferimento.

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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii)

a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale congruaglio dovuti;

(iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per l'asta per il tramite del custode giudiziario, che fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Con avvertenza che la richiesta di visita non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La visita sarà effettuata nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che gli stessi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da porre in vendita.

Si precisa che trattasi di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi di mediazione né oneri aggiuntivi di alcun tipo.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti ed ai comproprietari.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento sito in Quarto (NA) alla Via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato. Esso ha accesso sia dal vano scala raggiungibile dall'area di pertinenza posta a nord, attraverso il cancello pedonale e carrabile contraddistinto dal civico 79, che dal terrazzino esterno posto a sud con accesso dal cancello (attualmente senza numero civico, presumibilmente 77) di via Giorgio De Falco.

L'immobile attualmente è frazionato in due. L'ingresso comune è dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra per chi sale le scale. L'accesso alla porzione immobiliare "A" avviene anche dal vano balcone, posto a sud, sul terrazzino raggiungibile dalla rampa scale esterna dislocata a sud.

La porzione "A" si compone di ingresso comune, corridoio, bagno, camera da letto e salone con angolo cottura e camino.

E' parte integrante, di tale porzione immobiliare, il balcone a livello prospiciente l'area esterna condominiale di pertinenza del fabbricato.

La porzione "B" si compone di ingresso comune cucina con camino, bagno camera da letto, corridoio e saloncino. E' parte integrante dell'immobile il balcone posto a nord e il piccolo ripostiglio superiore nel bagno.

All'immobile è annesso il diritto d'uso di un posto auto nell'area di pertinenza del fabbricato.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 65.18 (al netto dell'ingresso comune per la porzione A) mentre mq. 54.76 per la porzione B (al netto dell'ingresso comune che misura mq. 2.27). La superficie globale lorda = mq 147,62.

La superficie scoperta = mq. 11.00 + mq 8.58= mq 19.58.

La superficie commerciale = mq. 150,00

L'altezza interna varia da un minimo di ml. 2.23 (al di sotto del soppalco in bagno) ad un max di 3.03.

Sin d'ora si fa presente che il mezzanino nel bagno wc2 è illegittimo e genera spazi le cui altezze sono inferiori a quelle minime abitabili

La porzione A è disabitata mentre la porzione B è occupata *sine titulo*

Confini: l'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004); ad est con p.lla 2014; a sud con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);

Dati catastali: l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2004, sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 147 mq., escluso aree esterne 142 mq., rendita Euro 484,18, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano T.

Dal punto di vista catastale

La grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi. Il tecnico ha riscontrato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:

- frazionamento in due unità immobiliari urbane;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un mezzanino nel bagno wc 2;
- maggiore lunghezza del balcone posteriore dell'immobile;
- maggiore lunghezza della rampa scale esterna.

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".

Prezzo a base d'asta € 141.000,00 (centoquarantunomila/00);

Offerta minima: € 105.750,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà del locale cantinato, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco **n. 77-79**, piano seminterrato.

Trattasi del locale cantinato sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 79 di via Giorgio De Falco. L'unità immobiliare urbana, pur facendo parte del fabbricato suindicato, ha accesso autonomo a sud, dalla rampa che si diparte dall'area di pertinenza esterna del fabbricato e che in parte invade l'attigua p.lla 2014.

L'immobile si compone di due ampi locali, versa in uno stato di abbandono, è utilizzato come deposito di vecchie suppellettili. L'immobile non è pavimentato né tinteggiato.

Lo stato di manutenzione dello stesso è pessimo.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 125,82

La superficie globale lorda = mq 147,62.

L'altezza interna = ml. 2.50.

Si fa presente che nella determinazione del prezzo a base d'asta è stato considerato il costo di ripristino dello stato dei luoghi legittimo e/o sanzione alternativa che tiene conto anche dell'eliminazione della rampa di accesso che invade l'attigua p.lla 2014 e della ricostituzione dell'ingresso dal vano scala condominiale.

L'immobile è detenuto *sine titulo* da un familiare dell'esecutato.

Nella relazione di stima, cui si rinvia, l'esperto segnala che, sebbene l'accesso ai beni dal cancello centrale avvenga da proprietà non oggetto di pignoramento (p.lla 1005), di proprietà dello stesso debitore esecutato, deve ritenersi che esso possa continuare ad essere utilizzato sussistendo i presupposti per dirsi costituita, di fatto, la cosiddetta *servitù del padre di famiglia*.

Le due particelle (1005 e 2014), confinanti, sono dello stesso proprietario, e da sempre si utilizza tale passaggio anche a favore di altre proprietà (p.lla 2015) appartenute e/o appartenenti allo stesso proprietario. Del resto nell'atto di donazione del 22.06.2005 è riportata servitù di passaggio laddove si legge quanto segue "...con la **servitù di passaggio pedonale e carrabile** dalla o alla via Giorgio De Falco (...) a carico della **p.lla 224** del foglio 13 al N.C.T. e a favore degli immobili al N.C.E.U. foglio 13, p.lla 2004 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e p.lla 2014 del foglio 13 al N.C.T.

Confini: l'immobile confina a nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004); a est con p.lla 2014; a sud con area di accesso di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);

Dati catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio 13, particella **2004**, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, sup. catastale totale 141 mq., rendita Euro 272,69, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano S1.

Dal punto di vista catastale

Rispetto alla planimetria catastale il tecnico ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni,
- altezza misurata in loco m.l. 2.50 in luogo di 2.40 indicati nella planimetria.

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".

Prezzo a base d'asta € 52.000,00 (cinquantaduemila/00);

Offerta minima: € 39.000,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 3

Piena proprietà dell'appartamento sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano primo.

L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra per chi sale le scale.

L'immobile si componeva di ingresso, corridoio, salone doppio, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio e cucina con camino.

Sono parti integranti dell'immobile i due balconi prospicienti l'area di pertinenza del fabbricato a est e a ovest dello stesso.

La proprietà gode della possibilità di usufruire di un posto auto nell'area di pertinenza del fabbricato.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 106.

La superficie globale lorda = mq 124.02.

La superficie scoperta = mq. 17.88 + mq 14.06= mq 31.94.

La superficie commerciale = mq 129,00

L'altezza interna = ml. 2.70.

Nel mese di gennaio 2026 l'immobile è stato interessato da un vasto incendio che lo ha reso inagibile, con danni anche al solaio tra il piano primo e secondo. Da certificato di eliminato pericolo risulta che sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza, si è provveduto a rimuovere i detriti della combustione ed a smaltirli in discarica autorizzata, si sono spicconati le porzioni cadenti di copri-ferri dei travetti del solaio latero-cementizio, tra il primo ed il secondo piano, allo stesso modo, sono state fatte cadere le pignatte e gli intonaci a soffitto negli ambienti ove l'incendio ne ha provocato le fratture, ed infine si sono rinforzati i campi di solaio investiti dall'incendio con puntelli telescopici e tavole da ponte (...) nella scala condominiale, dal piano terra al torrino, si è proceduto alla rimozione della fuliggine da pavimenti, pareti, soffitti, e a ritinteggiare quest'ultimi, rendendo di nuovo la scala idonea all'utilizzo ... L'immobile, in oggetto, se pur sanificato rimuovendo i detriti della combustione, e puntellato nei solai, non ha le condizioni per essere abitabile; per esso occorre eseguire lavori di ricostruzione dei travetti in calcestruzzo cementizio del solaio, ripristinare intonaci e pavimenti, sostituire gli impianti

elettrico e termico, sostituire alcuni infissi interni ed esterni, tinteggiare tutte le pareti e i soffitti. Sono attualmente visibili le conseguenze dei danni subiti: le superfici sono coperte da uno strato scuro di residui della combustione; il calore ha deformato gli infissi, gli intonaci risultano "cotti": in alcuni punti staccati a grandi scaglie. Il calore estremo lo ha reso friabile e privo di coesione; l'intonaco andrà rimosso completamente fino al mattone/cemento sottostante prima di qualsiasi ripristino. Il calore intenso ha causato il distacco dell'intonaco e del fondello delle pignatte, il solaio appare "cotto" e va demolito o può essere rinforzato con fibre di carbonio o solette collaborative.

L'immobile abbisogna dunque di lavori radicali di ripristino statico ed igienico funzionale.

Alla luce degli ingenti danni subiti, considerato che l'immobile abbisogna dunque di lavori radicali di ripristino statico ed igienico funzionale, che le lavorazioni (costi di demolizione, bonifica e oneri imprevisti) incidono secondo un prospetto Cresme di circa il 70-72%, il tecnico ha considerato un deprezzamento pari al 71% rispetto al valore attribuito nella perizia originaria.

L'immobile, precedentemente occupato in forza di contratto di locazione opponibile, a seguito dell'incendio è stato rilasciato dal conduttore ed è attualmente libero e inagibile.

Confini: l'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a nord con area soprastante il lastrico solare (p.la 2015, sub 3), pianerottolo di accesso, vano scala e area esterna di pertinenza de fabbricato (p.la 2015); a est con viale di accesso (area esterna di pertinenza de fabbricato- p.la 2015); a sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.la 2015).

Dati catastali: l'immobile è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2015**, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 128 mq., escluso aree scoperte 120 mq., rendita Euro 503,55, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 1.

Dal punto di vista catastale

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- maggiore lunghezza del balcone posto ad ovest;
- difformità prospettica.

Prezzo a base d'asta € 40.000,00 (quarantamila/00);

Offerta minima: € 30.000,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 4

piena proprietà del lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano terzo. Trattasi del lastrico solare sito al piano terzo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco. L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo del torrino scale, di fronte per chi sale le scale. L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto. Si precisa che nei grafici di concessione non era previsto il parapetto, per cui trattasi di lastrico solare non praticabile. Su di esso insiste canna fumaria proveniente dai piani sottostanti di cui l'esperto ha tenuto conto nella stima.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 152.00. La superficie globale lorda = mq 161.26.

L'immobile è libero.

Confini: l'immobile pignorato confina a est con il torrino scale e con l'area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015); a sud e a ovest con l'area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015).

Dati catastali: l'immobile è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2015**, **sub 6**, categoria F/5, consistenza 148 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 3.

Prezzo a base d'asta € 11.000,00 (undicimila/00);

Offerta minima: € 8.250,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

LOTTO 5

Bene 1

*quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del locale autorimessa sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, posta al piano seminterrato.

Trattasi del locale autorimessa sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, cui si accede sia dalla rampa posta sul retro del fabbricato, a ovest, che dal pianerottolo del vano scala dello stabile.

L'immobile si compone di un unico ampio locale e non è né intonacato né pavimentato, esso viene utilizzato come deposito di suppellettili e ricovero di mezzi pesanti.

Lo stato di manutenzione dello stesso è scadente.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 215.13

La superficie globale lorda = mq 240.17.

L'altezza interna = ml. 4.43.

Confini: l'immobile pignorato confina a nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015) e vano scala; a est con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala; a sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala.

Dati catastali: l'immobile è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2015**, **sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 230 mq., totale 252 mq., rendita Euro 522,65, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano S1

Dal punto di vista catastale

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- minore lunghezza del vano scala;
- difformità prospettica;
- lieve variazione della sagoma.

Bene 2

***quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del lastrico solare**, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato,

Trattasi del lastrico solare sito al piano rialzato dello stabile (a parziale copertura dell'autorimessa sottostante) avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco. L'unità immobiliare subastata copre in proiezione verticale una porzione del manufatto precedentemente indicato (sub 7), con i ferri di armatura provenienti dal cespite sottostante (sub 7). Esso non ha accesso autonomo sebbene facilmente raggiungibile dall'area di pertinenza esterna essendo posto ad una quota di circa 1.23 mt rispetto alla strada.

L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto solo in un tratto.

La superficie globale lorda = mq 137.18

L'esperto, nella relazione di stima, riferisce che il fabbricato di cui è parte la consistenza pignorata, gode di servitù di passaggio a carico delle p.lla 1005, 1006 e della p.lla 2014 ritenendo anche in questo essersi istituita la cosiddetta *servitù del padre di famiglia*, essendo l'area appartenuta allo stesso proprietario.

Confini: l'immobile pignorato confina a nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015); a est con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015); a sud con area esterna di

pertinenza del fabbricato (p.lla 2015), vano scala, pianerottolo condominiale e unità immobiliare sita al piano rialzato.

Dati catastali: l'immobile pignorato è riportato, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2015**, **sub 3**, categoria F/5, consistenza 135 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano T,

Bene 3

*quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'area urbana, sita in Quarto, via Giorgio De Falco 75. Trattasi del terreno non edificabile avente accesso dal cancello centrale senza numero civico (presumibilmente 77) di via Giorgio De Falco. Esso è costituito da area urbana, su cui insiste un piccolo manufatto non accatastato e da terreno incolto.

- L'area urbana delimita in parte i due fabbricati (di cui sono parte alcuni degli immobili pignorati) con le rispettive aree di pertinenza (p.lle 2004 e 2015) e costituisce di fatto il tessuto connettivo degli stessi. L'area è asfaltata, in parte utilizzata come area parcheggio, ed ha una giacitura pianeggiante. Sulla stessa inoltre insiste anche una porzione di un piccolo manufatto non accatastato, adibito a deposito. Esso è attualmente frazionato in due piccole unità. L'immobile ricade sia sulla p.lla 2014 che sull'area di pertinenza della p.lla 2004. Per la porzione ricadente sulla p.lla 2014 non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, l'esperto ha considerato nella stima gli oneri di demolizione.

-Il terreno, posto a sud, è di giacitura pressoché pianeggiante, con piante e vegetazione spontanea, è delimitato da recinzione e da due cancelli sui lati opposti: un cancello attiguo alla particella 2015 e uno sulla strada delle Ferrovie dello Stato

Confini: l'immobile confina a nord con p.lle 2004, 1005 e p.lla 2015; a sud con p.lla 857 e p.lla 2015; a ovest con p.lla 2420, 2015 e 2004.

Dati catastali: l'area pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **2014**, qualità vigneto arborato, classe 2, are 16.85, reddito dominicale Euro 37,85, reddito agrario Euro 11,31

Bene 4

*quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'appezzamento di terreno sito in Quarto, non edificabile di giacitura pianeggiante con piante e vegetazione spontanea fitta, sprovvisto di recinzione e limitrofo alla strada delle ferrovie dello stato (p.lla 856).

Confini: il suolo pignorato confina a nord con p.lla 856; a est con p.lla 255; a sud con p.lla 2354.

Dati catastali: Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **252**, qualità seminativo, classe 2, are 2.53, reddito dominicale Euro 2.61, reddito agrario Euro 1.57

Bene 5

* quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'appezzamento di terreno sito in Quarto, attualmente intercluso, non edificabile, di giacitura pianeggiante, di forma oblunga, con i lati corti rispettivamente verso via Cicori e la strada delle Ferrovie dello Stato. Esso presenta vegetazione spontanea e alberi di alto fusto ed è parzialmente recintato.

Originariamente il suolo aveva una propaggine verso via Cicori che ne consentiva l'accesso autonomo dalla strada omonima.

Tale area è stata inglobata dalle attigue particelle confinanti. L'esperto precisa che l'entità dello sconfinamento è indicativa. Nella stima ha considerato una superficie di mq 685 (al netto di circa mq 35 non più in uso).

Confini: il suolo pignorato confina a nord-ovest con p.lla 255; a nord-est con p.lle 255, 257, 2051 e 610; a sud-est con p.lle 2365 e 610.

Dati catastali: il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati: foglio **13**, particella **256**, qualità seminativo arb, classe 2, are 7.20, reddito dominicale Euro 9.67, reddito agrario Euro 5.76.

I beni costituenti il lotto 5 sono in parte liberi ed in parte detenuti dal comproprietario.

Prezzo a base d'asta € 106.000,00 (centoseimila/00);

Offerta minima: € 106.000,00 (centoseimila/00);

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla perizia di stima a firma dell'arch. Adriana Pettinati, cui si rinvia, risulta quanto segue:

Per quanto riguarda i **terreni** compresi nel lotto 5, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quarto il 7 febbraio 2024 indica, per le particelle 252 e 256 del foglio 13, le zone Ba13 (zona residenziale esistente) e Ha (area soggetta a vincolo non edificandi per rispetto

stradale); per la particella 2014 del medesimo foglio indica le zone Ba1 (zona residenziale esistente) e Ha (area soggetta a vincolo non edificandi per rispetto stradale).

Il certificato segnala il vincolo di inedificabilità per rispetto stradale.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, **in via G. De Falco nn. 77-79** venne costruito in virtù della licenza edilizia n. 2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto il 27/09/1974. Il fabbricato allo stato presenta un'ala completamente abusiva.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, **in via G. De Falco n. 75** venne costruito in virtù della concessione edilizia n. 13, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto in data 28.02.1991.

Non è stata rinvenuta, all'interno delle pratiche edilizie l'abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati ai titoli urbanistici abilitativi con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.), si sono riscontrate le seguenti difformità:

Lotto 1: appartamento piano rialzato- Quarto (Na), **foglio 13, p.la 2004, sub 5**

incremento di volume (traslazione del vano scala);

diversa dislocazione degli spazi interni;

variazioni prospettiche;

realizzazione di un piccolo mezzanino interno, in corrispondenza del bagno;

l'altezza interna dell'immobile è di m.l. 3.03 rispetto ai 2.95 riportati nel grafico allegato.

Lotto 2: cantinato piano seminterrato- Quarto (Na), **foglio 13, p.la 2004, sub 3**

incremento di volume;

diversa dislocazione degli spazi interni;

variazioni prospettiche.

variazione della destinazione d'uso da cantinato ad autorimessa;

sconfinamento della rampa nell'attigua particella 2014;

l'altezza interna è di m.l. 2.50 rispetto ai m.l. 2.35 riportati nel grafico assentito

Lotto 3: appartamento piano primo- Quarto, foglio 13, **p.la 2015, sub 4**

diversa dislocazione degli spazi interni;

variazioni prospettiche;

altezza interna è di m.l. 2.70 rispetto ai 2.80 riportati nel grafico assentito.

Lotto 4: lastrico solare, piano terzo - Quarto (Na), foglio 13, **p.la 2015, sub 6.**

Cambio di destinazione d'uso, non era previsto il parapetto, anche la forma è leggermente diversa, non è stato realizzato il balcone laterale per cui il lastrico non lo copre, anche il torrino scale è più alto: 2.03 in luogo di m.l.1.80 previsti.

Lotto 5:

***autorimessa**, piano seminterrato Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 7**.

Posizione vano scala e altezza interna maggiore di 1 mt rispetto a quella assentita.

***lastrico solare** Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 3**

Esso è completamente abusivo, il solaio di copertura dell'autorimessa non prevedeva una quota fuori terra, esso ricade su area di pertinenza del fabbricato

***terreno**, Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2014**

area parzialmente asfaltata sulla quale ricade manufatto non accatastato e presumibilmente non legittimo (l'esperto evidenzia che non sono stati rinvenuti titoli abilitativi dello stesso né è stato rappresentato nella licenza edilizia rilasciata per il fabbricato insistente sullo stesso lotto -Via De Falco 77). L'esperto segnala inoltre che non è stata rinvenuta un'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso di parte del terreno. Rileva altresì che i 135 mq destinati a parcheggio nel progetto assentito non sono stati realizzati nell'area prevista dal progetto; allo stato, parte delle aree di pertinenza dei fabbricati e della p.lla 2014 è utilizzata per la sosta delle auto. Anche di tali circostanze l'esperto ha tenuto conto nella valutazione.

L'edificio, ricadente sulla p.lla 2015, non rispetta l'indice di copertura dell'epoca e il fabbricato antecedente è stato edificato in difformità dalla licenza edilizia rilasciata.

Nei grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia, per il fabbricato ricadente sulla p.lla 2015, il fabbricato preesistente viene rappresentato per intero, ma il titolo abilitativo rilasciato per lo stesso prevedeva solo una porzione di tale manufatto.

Gli illeciti suindicati non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché lo stato attuale dei luoghi non è legittimo, tantomeno in via straordinaria.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Nella determinazione del valore dei cespiti il tecnico ha considerato i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli incrementi volumetrici laddove possibile e/o tener conto della sanzione alternativa alla demolizione ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione a nome del debitore esecutato

Non sono state rinvenute domande di condono a nome del debitore esecutato.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Il tecnico precisa inoltre che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*) nel caso in cui la demolizione della parte abusiva non fosse tecnicamente possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione, si applica la fiscalizzazione dell'abuso.

L'esperto segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne e per le difformità volumetriche e prospettiche che restano non sanabili. L'esperto evidenzia altresì che, allo stato, agli immobili non è possibile effettuare alcun intervento edilizio né presentare C.I.L.A., S.C.I.A., o permesso di costruire.

Di tali criticità l'esperto stimatore ha tenuto conto applicando una percentuale di decurtazione al valore del beni.

Infine il tecnico evidenzia che non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa e che i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE risultano pari a circa E. 300,00.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI

Non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Vi è trascrizione di domanda giudiziale sugli immobili pignorati nn. 55962/43011 del 14.12.2018.

Non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non esistono vincoli storico-artistici.

Non esiste Amministratore di condominio.

Nell'atto di donazione per notaio Romano del 22 giugno 2005 è menzionata una servitù pedonale e carrabile dalla e verso via Giorgio De Falco, a favore degli immobili ivi individuati. La relazione di stima segnala altresì il passaggio sulle particelle 1005, 1006 e 2014 e ritiene sussistenti i presupposti della servitù per destinazione del padre di famiglia, nei termini specificati nelle descrizioni dei lotti e nella perizia, cui si rinvia. La particella 2014, compresa nel lotto 5 per la

quota pignorata, è descritta dall'esperta anche come area di fatto interessata dal passaggio a servizio dei fabbricati.

PROVENIENZA

I beni staggiti sono pervenuti in forza dell'atto di donazione per notar Gaetano Romano del 22/06/2005 trascritto l'8/07/2005 ai nn. 21947/38588.

Con successivo atto per notar Federico Pellegrino del 9/10/2018, trascritto l'11/10/2018 ai nn.45600/35205, fu convenuto lo scioglimento per mutuo consenso dell'atto di donazione.

Tale atto è stato annotato di inefficacia totale il 18/02/2022 ai nn. 778/7243 in virtù della sentenza n. 618/2022 del Tribunale di Napoli.

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nelle relazioni dell'esperto stimatore 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 sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Caterina Orditura, tel. 08119363887 - 3517635971 – mail korditura@hotmail.com.

Il professionista delegato

Avv. Caterina Orditura

