

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA

Divisione endofallimentare R.G. n. 9315/2021

Il sottoscritto **avvocato Gilda Ferri**, del Foro di Napoli, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dott. Francesco Paolo Feo della VII sezione civile del Tribunale di Napoli con ordinanza del 03.07.2024

AVVISA

che il giorno **11 marzo 2026 alle ore 10,30**, con il prosieguito, presso il Tribunale di Napoli, nell'aula n. 27 riservata ai professionisti delegati alle operazioni di vendita, ubicata al Centro Direzionale Torre A piano 6°, si procederà all'esame delle offerte pervenute per la

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO DUE

Piccolo Fabbricato in Pozzuoli alla via Scassone n. 4 sviluppato su tre livelli fuori terra, composto da tre unità abitative, di cui due al piano 1° e una al piano 2°:

a) unità immobiliare in NCEU del comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 247 sub 3 cat.

A/3 vani 7,5 rendita catastale euro 735,95, piano 1° int. 3

Appartamento composto da soggiorno con annessa cucina, vano lavanderia, tre camere, corridoio, due bagni, vano caldaia, vano deposito - ripostiglio, terrazzo e balcone.

Superficie netta mq. 130. Superficie commerciale interna mq. 142, oltre terrazzo di circa 247 mq. e balcone.

b) unità immobiliare in NCEU del comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 247 sub 102 cat. A/3 vani 2 rendita catastale euro 165,27 piano 1°

Appartamento composto da soggiorno con zona letto, cucinino e bagno.

Superficie netta mq. 31,50. Superficie commerciale mq. 36,00.

c) unità immobiliare in NCEU del comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 247 sub 103 cat. A/3 vani 5 rendita catastale euro 490,63 piano 2° int. 4

Appartamento composto da soggiorno con annessa cucina, due vani, disimpegno, due bagni, due terrazzi.

Superficie netta mq. 70,60. Superficie commerciale mq. 86,40, oltre i due terrazzi scoperti rispettivamente di 26 e 26,50 mq.

Fabbricato confinante con via Antiniana strada privata e p.lla 235, capannone p.lla 101.

Immobili come meglio descritti nella consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing.

Angela Marfella pagg. da 34 a 43.

Immobili occupati da uno dei comproprietari

Situazione urbanistico edilizia

Gli immobili sono ubicati in area sottoposta a tutela paesaggistica e ambientale ex

D.lgs. n. 490/ 99 titolo II, nonché a tutela sismica ex L. 64/74 e L. Reg. 9/83 e successive modifiche.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni ottanta, in assenza di licenza edilizia.

Presentata domanda di condono in sanatoria ex D.L. 649/1994, pratica n. 4721, istanza di sanatoria prot. n. 23862 del 28.04.1995, con versamento a titolo di oblazione ed interessi di lire 3.851.928 (bollettini n. 195 del 29.12.1994 e n.136 del 14.06.1995).

Oneri concessori residui quantificati dal consulente tecnico d'ufficio in euro 34.539,48.

La concessione del condono è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali.

Difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e alla pratica di sanatoria come segnalate dal consulente tecnico d'ufficio: per il sub 3 relativamente al

vano deposito-ripostiglio, a cui si accede solo dal balcone a Nord (inesistente il vano porta di collegamento interno indicato in planimetria); per il sub 102 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Planimetrie con indicazione del Nord errata.

Possibili difformità dello stato dei luoghi ai grafici di condono non evidenziate dall'esperto estimatore.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è identificato in NCT del Comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 235, generata dai frazionamenti del terreno censito in catasto al fg. 57 p.lla 2.

Più precisamente i frazionamenti n. 270179 del 05.03.1979, n. 157900 del 08.10.1980 in atti dal 17.06.1995, n. 5007.1/1993 del 12.11.1993 in atti dal 12.11.1993, hanno generato le p.lle 151-157-158-159-160-161-162-182-215-216.

Successivamente dall'ulteriore frazionamento della p.lla 215 (soppressa), frazionamento n.2058.1 del 31.12.1998 e n. 5007.1 del 12.11.1993 sono state generate le particelle 234-235-236.

Cfr. situazione urbanistico edilizia consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing. Angela Marfella pagg. da 72 a 74.

Si precisa che il terreno identificato in catasto al fg. 57 p.lla 2 è gravato da servitù di elettrodotto in favore di Enel spa costituita con atto per Notaio Claudio Marini del 07.02.1996 trascritta in data 10.02.1996 ai nn. 4917/3791.

Sull'appartamento identificato dal sub 3 risulta trascritto atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza del comprensorio consortile "Consorzio di bonifica della Conca di Agnano" trascrizione del 22.01.2004 nn. 2474/2023.

Titoli di provenienza inter vivos

Atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri del 25.11.1977 rep. 62659 trascritto il

14.12.1977 ai nn. 25570/22753 avente ad oggetto ½ del fondo rustico in NCT al fg. 57 p.lle 2 e 5, nonché successivo atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri del 09.02.1979 rep. 69377 trascritto il 26.02.1979 ai nn. 5102/4529 avente ad oggetto ½ del fondo rustico in NCT al fg. 57 p.lle 2 e 5.

Gli immobili oggetto della vendita edificati sulle particelle di terreno sopra indicate, sono pervenuti agli attuali proprietari per successione ereditaria.

L'intestazione catastale degli immobili non risulta aggiornata

Prezzo base della vendita

Euro 76.887,00 (settantaseimilaottocentottantasette/00)

Offerta minima presentabile

Euro 57.666,00 (cinquantasettemilaseicentosessantasei/00)

Rialzo minimo per eventuale gara

Euro 5.000,00

LOTTO TRE

Compendio immobiliare in Pozzuoli alla via Scassone n. 4 piano T, costituito da due locali laboratorio e un capannone non accatastato, con annessa area esterna e stradine carrabili di accesso, riportato in Catasto come di seguito indicato:

a) unità immobiliare in NCEU del comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 247 sub 101 cat. C/3 rendita catastale euro 836,66 consistenza 150 mq.

L'immobile è costituito da un capannone con accesso da via Scassone, composto da un vano principale destinato a laboratorio, due vani più piccoli destinati ad altri servizi e bagno.

Superficie utile netta totale mq. 150,00. Superficie commerciale interna mq. 164,00.

Confinante con via Antiniana - strada privata, terreno stessa proprietà p.lla 235 e

capannone identificato dal sub 2

b) unità immobiliare in NCEU del comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 247 sub 2 cat.

C/3 rendita catastale euro 485,26 consistenza 87 mq.

L'immobile è costituito da un capannone con accesso da via Scassone, composto da un vano principale destinato a laboratorio, zona soppalco con ufficio e bagno.

Superficie utile netta totale mq. 89,30. Superficie commerciale interna mq. 98,00.

Confinante con via Antiniana - strada privata, terreno stessa proprietà p.lla 235 e capannone identificato dal sub 101

In continuazione del fabbricato realizzato sulla particella 247, in ampliamento del sub 2, è stato costruito un terzo capannone con accesso dal suolo antistante (facente parte della particella 235) attraverso un cancello scorrevole che immette in un'area dove, sulla sinistra, si apre l'ingresso del predetto capannone.

Il capannone è composto da un solo vano.

Superficie utile netta totale mq. 245,00. Superficie Commerciale mq. 260,00, oltre all'area esterna recintata di mq. 400.

c) area esterna e stradine di accesso costituite dagli appezzamenti di terreno, categoria frutteto e bosco ceduo, identificati in NCT del comune di Pozzuoli via Antiniana n. 1 al fg. 57 p.lla 5-234-235-161-181-159-216

- L'attuale consistenza dell'appezzamento di terreno identificato in NCT fg. 57 p.lla 5, **classe bosco ceduo 1, are 21,80, C2A reddito dominicale euro 4,05 reddito agrario 0,56**, ha forma irregolare con giacitura in pendio ed attualmente si presenta incolto.

Confinante con p.lle 165,234,6,139,137 e 166.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT fg. 57 p.lla 234, **classe frutteto 3, are 37,6, C2B reddito dominicale euro 31,39 reddito agrario 26,80**, ha forma irregolare con giacitura in pendio.

Confinante con p.lle 235,161,5,165,277,9,182, nonché fg. 56 p.lla 805.

La particella 234 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT **fg. 57 p.lla 235, classe frutteto 3, are 14,76, C2B reddito dominicale euro 12,50 reddito agrario 10,67**, ha forma irregolare con giacitura in pendio e circonda l'edilizia abusiva oggetto di richiesta di sanatoria corrispondente alla particella 247 del catasto fabbricati.

Confinante con p.lle 234,236,159, p.lla 247, nonché fg. 56 p.lla 805.

Su una porzione del terreno identificato con la p.lla 235 è stato costruito il capannone non accatastato più sopra indicato.

La particella 235 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT **fg. 57 p.lla 161, classe frutteto 3, are 2,47, reddito dominicale 2,55 reddito agrario 1,79**, ha forma regolare, con giacitura pianeggiante e costituisce la stradina carrabile di accesso ai capannoni e agli immobili di cui al lotto 2.

Confinante con p.lle 234,247 e 181

La particella 161 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT **fg. 57 p.lla 181, classe frutteto 3, ha forma regolare, con giacitura pianeggiante e costituisce la stradina carrabile di accesso ai capannoni e agli immobili di cui al lotto 2.**

Confinante con p.lle 161, 234,235,201

La particella 181 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT **fg. 57 p.lla 159, classe frutteto 3, are 5,22, reddito dominicale euro 5,39 reddito agrario 3,77**, ha forma regolare, con giacitura pianeggiante e costituisce la **stradina carrabile di accesso ai capannoni e agli immobili di cui al lotto 2.**

Confinante con p.lle 235,160,236,201,247,158,216.

La particella 159 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

- L'appezzamento di terreno identificato in NCT **fg. 57 p.lla 216, classe frutteto 3, are 7, C2B reddito dominicale euro 0,06 reddito agrario 0,05**, ha forma regolare, con giacitura pianeggiante

Confinante con p.lle 236,159 nonché fg. 56 p.lla 932

La particella 216 è stata generata dai frazionamenti della p.lla 2 del fg. 57, come di seguito indicato.

Ciascuno dei capannoni è occupato senza titolo da soggetti diversi

Situazione urbanistico edilizia

I capannoni sono ubicati in area sottoposta a tutela paesaggistica e ambientale ex D.lgs. n. 490/ 99 titolo II, nonché a tutela sismica ex L. 64/74 e L. Reg. 9/83 e successive modifiche.

Edificati nei primi anni ottanta, in assenza di licenza edilizia.

Per i subalterni 101 e 2 presentata domanda di condono in sanatoria ex D.L. 649/1994, pratica n. 4720, istanza di sanatoria prot. n. 23861 del 28.04.1995, con versamento a titolo di oblazione ed interessi di lire 8.286.120 (bollettini n. 820 del 29.12.1994; n. 853 del 14.06.1995; n. 959 del 06.12.1995; n. 78 del 24.02.1998; n. 79 del 24.02.1998).

Oneri concessori residui quantificati dal consulente tecnico d'ufficio in euro 5.500,00.

Il consulente tecnico d'ufficio ing. Angela Marfella attesta la conformità - al momento

dei sopralluoghi - dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

Planimetrie con indicazione del Nord errata.

Possibili difformità dello stato dei luoghi ai grafici di condono non evidenziate dall'esperto estimatore.

La concessione del condono è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali.

Per il capannone non accatastato risulta presentata una domanda di concessione in sanatoria ex D.L. 649/1994 pratica n. 3165, con versamento a titolo di oblazione ed interessi di lire 11.000.000 (bollettini del 31.12.1994; 15.04.1995; 15.09.1995 e 15.12.1995).

Oneri concessori residui quantificati dal consulente tecnico d'ufficio in euro 1.000,00
Il terreno sul quale sono stati edificati i capannoni è identificato in NCT del Comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 235, generata dai frazionamenti del terreno censito in catasto al fg. 57 p.lla 2.

Più precisamente i frazionamenti n. 270179 del 05.03.1979, n. 157900 del 08.10.1980 in atti dal 17.06.1995, n. 5007.1/1993 del 12.11.1993 in atti dal 12.11.1993, hanno generato le p.lle 151-157-158-159-160-161-162-182-215-216.

Successivamente dall'ulteriore frazionamento della p.lla 215 soppressa, frazionamento n.2058.1 del 31.12.1998 e n. 5007.1 del 12.11.1993, sono state generate le particelle 234-235-236.

Con il frazionamento della p.lla 162 del 04.05.1983,3 pratica n. 273017 in atti dal 03.05.2002, è stata generata la p.lla 181.

La particella 5 è stata oggetto dei frazionamenti del 07.08.1978 n. 67683 e del 01.06.1981 n. 678549 (in atti dal 18.10.2001 RIC 12169/01 n. 79.1/1981).

Cfr. situazione urbanistico edilizia dei capannoni consulenza tecnica d'ufficio a firma

dell'ing. Angela Marfella pagg. da 43 a 55 e da 75 a 78. Per i terreni pagg. da 20 a 26.

Si precisa che il terreno identificato in catasto al fg. 57 p.lla 2 è gravato da servitù di elettrodotto in favore di Enel spa costituita con atto per Notaio Claudio Marini del 07.02.1996 trascritta in data 10.02.1996 ai nn. 4917/3791.

Sul capannone identificato dal sub 2 risulta trascritto atto amministrativo di delimitazione dei perimetri di contribuenza del comprensorio consortile "Consorzio di bonifica della Conca di Agnano" trascrizione del 22.01.2004 nn. 2474/2023.

Titoli di provenienza inter vivos

Come sopra indicato per il lotto 2

L'intestazione catastale dei capannoni e dei terreni non risulta aggiornata

Prezzo base della vendita

Euro 125.662,00 (centoventicinquemilaseicentosessantadue/00)

Offerta minima presentabile

Euro 94.247,00 (novantaquattromiladuecentoquarantasette/00)

Rialzo minimo per eventuale gara

Euro 10.000,00

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al 10 marzo 2026 tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18.00 in busta chiusa e completamente in bianco in Napoli alla via San Pasquale n. 55, presso lo studio del professionista delegato.

La busta contenente l'offerta e gli allegati potrà essere depositata da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà precisare il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte esibendo un valido documento di riconoscimento. Il professionista delegato, o persona da lui designata provvederà,

previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, ad annotare sull'esterno della busta la data fissata per l'esame delle offerte.

2) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato sia quale mandatario munito di procura speciale che per persona da nominare.

L'avvocato che partecipa per persona da nominare dovrà rendere presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione di nomina nei 3 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte, depositando la procura speciale notarile di data anteriore rispetto a quella fissata per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è società o soggetto di diritto dovranno essere indicati la sede, la denominazione, il numero d'iscrizione, la partita IVA, il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato camerale in corso di validità attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante.

3) L'offerta è segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571 c.p.c. terzo comma) e dovrà contenere: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico, fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge.

L'offerta deve altresì contenere numero di procedura, il numero del lotto, i dati identificativi dell'immobile, il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, il termine di

pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Se il prezzo offerto è inferiore (fino al predetto limite di un quarto) rispetto a quello base indicato nel presente avviso, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria notarile e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza delle modalità di svolgimento della vendita.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della quota del diritto di proprietà che ciascuno intende acquisire.

Chi sottoscrive l'offerta dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, salvo che l'offerta sia formulata per persona da nominare (579 c.p.c. 3 c.).

4) All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibili all'ordine di **“Divisione Endofallimentare R.G. 9315/2021 Tribunale Napoli”** di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del prezzo.

L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti il giorno fissato per la vendita alle ore 10,30 con il prosieguo.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno contestualmente invitati a partecipare alla gara sulla base dell'offerta più alta. Ai fini della individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara si terrà conto

dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nella offerta stessa.

La gara si svolgerà, secondo le modalità dell'incanto, mediante rilanci verbali ed offerte minime in aumento indicate in seguito.

All'esito della gara il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato

PRESCRIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al tempo del decreto di trasferimento alla stregua delle indicazioni di cui alla relazione di stima.

2) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.) con assegno circolare non trasferibile, all'ordine di "Divisione Endofallimentare R.G. 9315/2021 Tribunale Napoli".

3) Il pagamento del prezzo potrà avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

In caso di revoca dell'aggiudicazione o comunque, in ogni ipotesi di mancata emissione del decreto di trasferimento le somme erogate saranno restituite dalla procedura direttamente all'istituto bancario mutuante senza aggravio di spese per la procedura stessa.

4) L'aggiudicatario entro il termine perentorio sopra indicato dovrà versare, unitamente al saldo del prezzo, anche un ulteriore somma a titolo di fondo spese, mediante assegno

circolare non trasferibile intestato a “Divisione Endofallimentare R.G. 9315/2021 Tribunale Napoli”, nella misura che sarà determinata dal professionista delegato; tanto ai fini del pagamento delle spese di trasferimento, di quelle necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie, anche successive alla sentenza dichiarativa di fallimento, nonché delle spese di vendita.

L'aggiudicatario potrà con espressa dichiarazione dispensare il professionista delegato dagli adempimenti di cancellazione delle formalità.

5) La pubblicità obbligatoria sarà effettuata a mezzo di:

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche
- inserzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con relativi allegati e dell'avviso di vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di cui all'art. 571 cpc. di un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano “IL Corriere del Mezzogiorno”;
- invio a cura di Aste giudiziarie, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di 500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

6) Il professionista delegato avv. Gilda Ferri fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile, la curatela si renderà disponibile ad accompagnare a visionare l'immobile in vendita qualunque interessato ne abbia fatto richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato tel. 081/18779570. Sito internet: www.astegiudiziarie.it

Il Professionista Delegato

Napoli, li 05.01.2026

avv. Gilda Ferri