

**M A R C O C O P P I N**

**dottore commercialista**

**revisore contabile**

Via Dei Mille n. 16 - 80121 NAPOLI

Tel. 081 213 48 58 / 081 461 24 88

e-mail: marcoppin@gmail.com

pec: marco.coppin@odcecnapoli.it

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 1853/2007**

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V<sup>a</sup> Sezione Civile**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisa Asprone**

Delegato alla vendita e custode giudiziario: **Dr. Marco Coppin**

**AVVISO DI VENDITA**

Il dottor Marco Coppin, delegato dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1853/2007 con ordinanza del 13.05.2010, integrata in data 24.09.2015 e successive autorizzazioni dell'attuale G.E. del 31.01.2019, del 2.03.2023 del 7.11.2023 e del 20.02.2025.

**AVVISA**

- che il giorno **22 maggio 2025 alle ore 10.30** presso il Tribunale di Napoli – Centro Direzionale, Torre “A”, piano 5°, aula 27, – si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi degli articoli 570 e segg. c.p.c., della consistenza immobiliare di seguito riportata e analiticamente descritta nella perizia redatta dall'ing. e arch. Emilia Fergola allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Gli immobili oggetto della vendita costituiti dai **lotti 1, e 4** appartengono al medesimo fabbricato urbano, sito nel comune di **Quarto (NA), alla Via Theodor Mommsen n. 1, con corte pertinenziale comune a ciascuno di essi.**

L'intero fabbricato confina a nord, con una recinzione a muro in cemento interrotto da un cancello automatico d'ingresso all'area in questione, con via T. Mommsen (strada comunale).

Il lato ovest, est e sud con terreni di proprietà aliena.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai orizzontali in latero-cemento. La tipologia architettonica è di livello medio e si compone di quattro piani fuori terra e uno seminterrato a cui si accede da un unico vano scala. L'ingresso è autonomo per ognuno dei livelli/piani a cui si accede dallo stesso vano scala.

L'altezza utile degli appartamenti è pari circa a m 2,80, lo stato di conservazione degli interni risulta essere sufficientemente buono.

Le pareti delle unità immobiliare sono tinteggiate con colori chiari, tranne quelle del vano cucina e vani bagno rivestite per una certa altezza con piastrelle in monocottura.

Gli infissi sono in alluminio, l'impianto elettrico, costituito da corpi illuminanti e canaline sotto traccia, risulta ben distribuito negli appartamenti.

Le pertinenze (parti comuni al foglio 6, particella 301) ubicate al piano terra del corpo di fabbrica, per una superficie di mq. 909,15 sono in uso come terreno attrezzato a verde e area di parcheggio a servizio dell'intero fabbricato.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 80, e trattasi di costruzione realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia successivamente sanato con Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 e 47/85, domanda presentata in data 28/02/95 con protocollo n.7302 al Comune di Quarto.

## LOTTO 1

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto è composto come segue:

1. **piena ed esclusiva unità immobiliare posta al piano seminterrato**, identificata con il numero di interno 1, riportata nel N.C.E.U. del comune di Quarto al foglio 6, particella 301, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5 rendita catastale € 290,51.

Si compone di locale garage, cucina, forno, salone e un piccolo deposito, vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato per una superficie netta di mq. 270,01, la superficie commerciale totale è pari a mq 324,01.

Dal rilievo effettuato in sito, risulta un locale ripostiglio di mq. 24,00, che seppur riportato nella planimetria del Catasto Edilizio Urbano, non è stato ad oggi oggetto di autorizzazione edilizia.

Tale difformità è comunque sanabile dal punto di vista urbanistico-amministrativo, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01. I costi e gli oneri per l'eliminazione delle difformità divisi in costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione, sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, a cui vanno sommati gli oneri di urbanizzazione per un totale di €. 1.018,98.

2. **piena ed esclusiva unità immobiliare posta al piano primo** identificata con il numero di interno 2, riportata nel N.C.E.U. del comune di Quarto al foglio 6, particella 301, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5 rendita catastale € 419,62.

Si compone di vano soggiorno, vano cucina, due wc, tre vani letto, piccolo deposito e corri-

doio, balconi e scala che collega il piano seminterrato agli altri piani, per una superficie netta (utile) di mq. 137,77, la superficie dei balconi è di mq.142,41, mentre la superficie commerciale totale è pari a mq 212,79.

Il lotto in discorso è stato liberato.

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione in atti alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA: € 91.125,00**

**(euro novantunomilacentovecinque/00).**

**OFFERTA MINIMA: € 68.400,00 (euro sessantottomilaquattrocento/00)**

(75% del prezzo di riferimento)

Offerte minime di rilancio per l'acquisto: **€ 4.000,00 (euro quattromila/00).**

#### **LOTTO 4**

##### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

**Piena ed esclusiva unità immobiliare posta al piano quarto/mansarda** identificata con il numero di interno 4, riportata nel N.C.E.U. del comune di Quarto al foglio 6, particella 301, sub 7, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8 rendita catastale € 516,46, attualmente **è in corso di costruzione**. Originariamente era individuato come lastrico solare e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) al foglio 6, particella 301, sub. 6 (soppresso), con variazione n.37283.1/2007 del 05/09/2007 (protocollo n. NA0638150) per unità afferenti edificate sul lastrico solare.

La divisione degli spazi interni non è ancora ben definita. La struttura portante verticale è in conglomerato cementizio, mentre la copertura è costituita da falde inclinate contrapposte con solaio in legno, coperte da un manto di tegole.

La superficie netta del piano quarto è di mq. 174,62, la superficie dei balconi è di mq. 27,48, mentre la superficie commerciale totale è pari a mq 184,13.

Gli ambienti interni riportati nella planimetria catastale non sono conformi alla planimetria in atti allegata alla Denuncia di Inizio Attività depositata presso il comune di Quarto che, prevedeva la realizzazione di un sottotetto termico senza divisione degli ambienti interni.

Le altezze medie degli ambienti sono diverse da quelle riportate in D.I.A. La superficie del terrazzo anteriore ed il balcone posteriore, che in D.I.A. sono riportati scoperti, risultano allo stato attuale, realizzati come ulteriori ambienti volumetrici. Le pendenze attuali del solaio di copertura, del piano quarto-mansarda, delineano una altezza dalla linea di gronda alla quota di calpe-

stio del terreno, maggiore di ml.10,00 max consentiti. Infatti, le norme di attuazione del P.R.G. ed il Regolamento Edilizio vigente, stabiliscono un'altezza max totale degli edifici, in zona Bb44 di ml.10,00 massimo consentiti. Il piano oggetto di riscontro, ha un'altezza di colmo centrale di m.3,50 e perimetrale su due lati di m.0,75, per cui abbiamo una pendenza delle falde maggiore del 35%, in difformità all'art. 77 del Regolamento Edilizio che prevede altezza su due lati non superiore a m.0,50 e pendenza non superiore al 35%. **Al momento, tale difformità non è sanabile.**

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione in atti alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA: € 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 14.700,00 (euro quattordicimilasettecento/00)**

(75% del prezzo di riferimento)

Offerte minime di rilancio per l'acquisto: **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto senza incanto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato alla vendita presso il suo studio entro il **giorno 21 maggio 2025 dalle ore 9.30 alle ore 13.00** e, per i giorni feriali precedenti, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00 previo appuntamento telefonico.

Nulla dovrà essere indicato sulla busta poiché ogni annotazione sarà effettuata dal delegato alla vendita o da un suo collaboratore al momento del deposito. La busta può essere consegnata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta potrà essere presentata da chiunque eccetto il debitore, dovrà essere redatta mediante istanza in marca da bollo da € 16,00, sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:

- il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (con specificazione del regime patrimoniale prescelto e l'indicazione delle generalità del coniuge) e il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese competente e attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore ex art. 568 c.p.c. (prezzo di riferimento – valore d'asta sopra indicato), a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che dovranno essere versati nel termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al “dott. Marco Coppin quale professionista delegato all'esecuzione immobiliare r.g.e. n.1853/2007”;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile.
- l'istanza contenente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere trasferito con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché uno o più assegni circolari non trasferibili di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta qualora non sia versato il saldo prezzo.

L'assegno o gli assegni circolari dovranno essere emessi all'ordine del “dott. Marco Coppin quale professionista delegato all'esecuzione immobiliare r.g.e. n. 1853/2007” ed inseriti nella busta contenente l'offerta.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nome - previa identificazione - di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito nonché la data fissata per l'esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte alla data stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di **unica offerta** pari o superiore al valore di riferimento – prezzo d'asta, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di es-



se ex art. 590 c.p.c. salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- se vi sono **più offerte** ex art. 573 c.p.c. il delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta, dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo è indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo di riferimento – prezzo valore, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

### VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine di **120 giorni** (o in quello rateizzato eventualmente concesso), dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), unitamente all'eventuale saldo idoneo a coprire le spese di vendita e gli oneri tributari a suo carico (la cui entità è stabilita dal professionista delegato e indicata all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione).

Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c. non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario, ove ricorrano le condizioni di legge), dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D. Lgt. del 1° settembre 1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia), nel termine di 120 gg. dalla data anzi detta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c. mentre tutta la restante somma

dovrà essere versata al delegato.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita) saranno a **carico dell'aggiudicatario**.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese **dell'aggiudicatario** il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

### PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" di cui all'art. 490 c.p.c;
- inserimento, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione tecnica, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

MARCO COPPIN

dottore commercialista

- per estratto sul quotidiano “La Repubblica” almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

Gli interessati alla visione dell’immobile devono inoltrare richiesta mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Ogni altra maggiore informazione potrà essere acquisita presso il delegato alla vendita dott. Marco Coppin, tel. **081 2134858 - 081 4612488**, e-mail: **marcoppin@gmail.com**. e sui siti web: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.tribunalenapoli.it](http://www.tribunalenapoli.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Napoli, 4 marzo 2025

il delegato alla vendita  
dott. Marco Coppin

