

**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 **19 febbraio 2025 alle ore 10,30**, con il prosieguo, presso il Tribunale di Napoli, nell'aula riservata ai professionisti delegati alle operazioni di vendita, ubicata al Centro Direzionale Torre B, si procederà all'esame delle offerte pervenute per la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO UNO**

**Albergo in Pozzuoli alla via Antiniana n.1, località Montespina, Piano T, 1° e 2° costituito complessivamente da venticinque camere con bagno, zone di disimpegno, vani deposito ed ufficio.**

Edificio con pianta a L composto da due corpi di fabbrica che delimitano un cortile interno.

Al piano terra: nel corpo di fabbrica realizzato a ovest garage e locali deposito.

Nell'altro fabbricato quattro camere con bagno, due vani destinati ad ufficio/reception, locali per impianti tecnici ed un bagno.

Al primo piano: nel corpo di fabbrica realizzato a ovest sei camere con bagno, corridoi e depositi. Nel blocco centrale quattro camere con bagno. Nel blocco ad est altre tre camere.

Al piano secondo: nel corpo di fabbrica ad ovest (l'unico che si sviluppa su due livelli) ingresso con corridoio centrale di distribuzione di otto camere da letto con bagno.

Superficie totale complessiva utile 752,00 mq. Superficie commerciale complessiva 879,70 mq.

Confinante con via Antiniana, capannone p.lla 201 e area privata stessa proprietà.

Immobile come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing.

Angela Marfella pagg. da 27 a 33

**In NCEU del Comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 182 sub 1 cat. D2 rendita catastale 11.758,00 Piano T-1-2.**

Il complesso versa in condizioni di totale abbandono e si presenta privo degli infissi esterni.

**Immobile libero.**

### **Situazione urbanistico edilizia**

L'immobile è ubicato 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. 4697, istanza di sanatoria prot. n. 23838 del 28.04.1995, con versamento a titolo di oblazione ed interessi di lire 7.000.000 (bollettino n. 821 del 29.12.1994).

Oneri concessori residui quantificati dal consulente tecnico d'ufficio in euro 29.110,08.

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

Il fabbricato è stato oggetto di variazione catastale in data 03.06.2002 (pratica n. 338718 in atti dal 03.06.2002 " *fusione ampliamento demolizione - parziale diversa*

*distribuzione degli spazi interni ristrutturazione*” n. 13567.1/2002) che ha portato alla soppressione dei sub 6-7-8-9-10-11 della p.lla 2 fg. 57.

Il terreno sul quale è stato edificato l’immobile è identificato in NCT del Comune di Pozzuoli al fg. 57 p.lla 182 categoria “ente urbano” dal 2002, precedentemente categoria “frutteto”, di 14 are e 22 ca, ovvero 1.422 mq.

La particella 182 deriva dai frazionamenti del terreno censito in catasto al fg. 57 p.lla 2 e precisamente dai 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, che hanno generato le p.lle 151-157-158-159-160-161-162-182-215-216.

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.

Cfr. situazione urbanistico edilizia consulenza tecnica d’ufficio a firma dell’ing. Angela Marfella pagg.70-71; pagg. da 87 a 90.

#### **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.

#### **Prezzo base della vendita**

**Euro 412.000,00 (quattrocentododicimila/00)**

#### **Offerta minima presentabile**

**Euro 309.000,00 (trecentonovemila/00)**

#### **Rialzo minimo per eventuale gara**

\*\*\*\*

## 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 uno 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, nonchè 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.

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.

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.

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

### **Titoli di provenienza inter vivos**

Come sopra indicato per il lotto 1

### **Prezzo base della vendita**

**Euro 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00)**

### **Offerta minima presentabile**

**Euro 182.250,00 (centottantaduemiladuecentocinquanta/00)**

### **Rialzo minimo per eventuale gara**

**Euro 5.000,00**

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al 18 febbraio 2025 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](http://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. 081/2404515.

Sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Napoli, li 22.12.2024

Il Delegato

avv. Gilda Ferri