

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII sezione Fallimentare**AVVISO DI VENDITA**

Il Notaio **Federico Pellegrino** (C.F. PLL FRC 80T29 F839H – PEC: federico.pellegrino@postacertificata.notariato.it – fax 08119722858), con studio in Napoli alla via Toledo n. 306, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., dal Giudice delegato dott.ssa Livia De Gennaro, con ordinanza del 13 dicembre 2019 e successive integrazioni, nel fallimento n° 251/2013 ad istanza del curatore fallimentare dott. Elia Coppola.

AVVISA

che presso il **proprio studio in Napoli, alla via Toledo n. 306**

il giorno 19 febbraio 2025 alle ore 15:00

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

A) piena proprietà dei seguenti beni immobili in **SANTA MARIA A VICO (CE)**:

LOTTO 1

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 3 e p.lla 5683, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5676, sub. 2**, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad euro 103.470,21 (centotremilaquattrocentosettanta/21).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad euro 77.602,65 (settantasettemilaseicentodue/65)

LOTTO 2

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 2 e 4, salvo altri; riportata nel **Catasto**

Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE), in ditta aggiornata, al fol. 7, p.lla 5676, sub. 3, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad Euro 101.283,24 (centounmiladuecentottantatre/24).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad Euro 75.962,43 (settantacinquemilanovecentosessantadue/43)

LOTTO 3

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su più livelli, (piani interrato, terra, primo e secondo) con annesse due aree scoperte di pertinenza ubicate a nord ed a sud del corpo di fabbrica; confinante con: subb. 1, 3 e 5, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE), in ditta aggiornata, al fol. 7, p.lla 5676, sub. 4, Via Caudio snc, piano S1-T-1-2, in corso di costruzione.**

Prezzo base ribassato pari ad euro 103.627,04 (centotremilaseicentoventisette/04).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad euro 77.720,28 (settantasettemilasettecentoventi/28)

LOTTO 10

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano interrato e piano terra) con annessa area scoperta di pertinenza; confinante con: subb. 1, 3 e 5, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE), in ditta aggiornata, al fol. 7, p.lla 5677, sub. 6, Via Caudio snc, piano S1-T, in corso di costruzione.**

Prezzo base ribassato pari ad euro 64.530,49 (sessantaquattromilacinquecentotrenta/49).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad euro 48.397,86 (quarantottomilatrecentonovantasette/86)

LOTTO 11

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE), alla Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano interrato e piano terra) con annessa area scoperta di pertinenza; confinante con: subb. 1, 5, 6, p.lla 414 e 5678, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE), in ditta aggiornata, al fol. 7, p.lla 5677, sub. 7, Via Caudio snc, piano S1-T, in corso di costruzione.**

Prezzo base ribassato pari ad euro 58.097,79 (cinquantottomilanovantasette/79).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad euro 43.573,34
(quarantatremilacinquecentosettantatre/34)

LOTTO 12

Bene immobile facente parte del complesso edilizio in corso di costruzione, sito nel **Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, alla **Via Caudio snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** in corso di costruzione, sviluppantesi su due livelli, (piano primo e secondo) con annesso locale al piano interrato di pertinenza; confinante con: subb. 1, 5 e 11, salvo altri; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE)**, in ditta aggiornata, al **fol. 7, p.lla 5677, sub. 10**, Via Caudio snc, piano 1-2, in corso di costruzione.

Prezzo base ribassato pari ad euro 80.966,81 (ottantamilanovecentosessantasei/81).

Il rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti è pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta più alta formulate.

L'offerta minima presentabile è pari ad euro 60.725,10
(sessantamilasettecentoventicinque/10)

Si precisa che sono compresi nei lotti sopraindicati i diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare in corso di costruzione di cui fanno parte i suddescritti beni immobili e precisamente sui seguenti terreni:

- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 626 (seicentoventisei); confinante con: p.lle 5860, 5676, 5677, 5685 e 5676, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particelle:

-- 5858, di ca 38;

-- 5859, di are 05.88;

- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 44 (quarantaquattro); confinante con: p.lle 5860 e 5677 e 5662, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particella 5681 di ca 44;

- appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 500 (cinquecento); confinante con: p.lle 5676, 5859, 5858 e 5678, salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE), al foglio 7, particella 5685 di are 5.00.

Gli immobili in vendita sono, in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore Ing. Gaetano D'Alise, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

B) piena proprietà dei seguenti beni immobili in **SANT'ANTIMO (NA)**:

LOTTO 15

Bene immobile facente parte del fabbricato, sito nel **Comune di Sant'Antimo (NA)**, alla **Via Nettuno snc** e precisamente:

- **unità immobiliare** posta al piano terra, distinta con il numero di interno 4, con annesse cantinola posta al piano seminterrato e corte a livello, il tutto della superficie catastale di

145 mq; il locale confina con: p.lla 630 e subb. 20, 1 e 18 della p.lla 1728 del foglio 2, salvo altri;

la cantinola confina con: subb. 18 e 20 della p.lla 1728 del foglio 2 e proprietà aliena, salvo altri;

il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA), al fol. 2, p.lla 1728, sub. 5, Via Nettuno snc, piano T-S1, interno 4, scala U, categoria C/3, classe U, consistenza 145 mq, superficie catastale totale 140 mq, R.C. euro 494,25.

L'immobile è attualmente occupato senza titolo. Risulta già emessa sentenza di liberazione del cespite da porre in esecuzione a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base Euro 95.000,00 (novantacinquemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti pari al 10% dell'offerta più alta formulata.

Offerta minima presentabile Euro 71.250,00 (settantunomiladuecentocinquanta/00)

Si precisa che il lotto 15 innanzi descritto sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) è stato edificato in difformità al permesso di costruire ed alla successiva variante, in quanto il titolo autorizzativo prevedeva la realizzazione di un opificio industriale/artigianale, mentre, in realtà sono state create civili abitazioni.

Inoltre, sempre in difformità ai titoli autorizzativi, a fronte di un solo edificio, sono stati accatastate 16 unità (8 laboratori cat. Catastale C/3, 4 magazzini cat. Catastale C/2 e 4 uffici cat. Catastale A/10).

Alla luce di quanto rappresentato la vendita del lotto 15 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e quindi con le seguenti caratteristiche indicate dall'esperto stimatore ing. Gaetano D'Alise:

"Le quattro unità immobiliari in Sant'Antimo in carico al "Fallimento omissis" si collocano in un fabbricato costruito:

- in difformità dal titolo autorizzativo comunale PDC 23/07 quale variante al PDC 128/06;

- non rispettoso dello strumento urbanistico vigente nel Comune al momento della costruzione ed all'attualità;

- l'accatastamento effettuato nel 2008 da " omissis "dei quattro immobili è discorde rispetto al titolo autorizzativo comunale;

- l'uso degli immobili nel 2014, data dell'inventario del fallimento, è difforme sia al titolo autorizzativo e sia alla denuncia catastale del 2008;

- l'attuale normativa nazionale non consente la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati; ovvero nel caso in esame non è applicabile né l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, accertamento di conformità, né l'art. 46 dello stesso D.P.R., deroga alla nullità dell'atto in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva."

La presente vendita è soggetta al regime fiscale IVA trattandosi di trasferimento da società.

L'esperto stimatore Ing. G. D'Alise, nella relazione tecnico e nelle successive integrazioni agli atti della procedura, fornisce la seguente descrizione dei cespiti: "Il 31 maggio 2016 il sottoscritto effettuò un sopralluogo in via Nettuno di Sant'Antimo onde espletare il mandato di cui si è accennato in precedenza, constatando che detta strada si colloca in

area posta a nord ovest del centro urbano di Sant'Antimo, distante da esso circa un km in linea d'aria; detta area si presenta abbastanza edificata con fabbricati di media volumetria di recente costruzioni ed il suo tessuto viario si mostra scadente ed appena sufficiente nella dimensione di larghezza.

Il fabbricato in cui hanno sede gli immobili oggetto di accertamento si colloca in fondo ad una diramazione cieca, lunga circa 100 mt, di via Nettuno e ad esso si accede mediante ampio cancello carrabile posto proprio sul fondo della diramazione cieca, ove si rileva anche un cancello pedonale.

In detta occasione fu possibile visionare il fabbricato solo dall'esterno dato che i due cancelli erano chiusi e bussando ai citofoni non si ottenne alcun riscontro, per cui non fu possibile ispezionare le quattro unità immobiliari.

Fu possibile solo verificare che i prospetti esterni del fabbricato erano intonacati e tinteggiati, presentandosi finiti nelle varie componenti di cui sono formati: ringhiere, grondaie e pluviali, cancelli, tetti etc.

Si rilevò, infine, che il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, serviti da una scala centrale leggermente arretrata rispetto al profilo esterno del fabbricato stesso. Non essendo stato possibile accedere alle unità immobiliari di proprietà della società fallita si descriveranno i quattro immobili utilizzando le visure catastali storiche, all.ti 2, 3, 4 e 5, e le quattro planimetrie catastali, all.ti 6, 7, 8 e 9, documenti estratti telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio di Napoli. Come si può rilevare, le visure catastali dei quattro immobili evidenziano che la denuncia catastale fu effettuata dalla società fallita nel 2008 con classificazione degli immobili in categoria C3, ovvero laboratori per arte e mestieri.

Le configurazioni planimetriche rilevabili dalle quattro planimetrie catastali confermano la destinazione d'uso di laboratori conferita agli immobili; infatti tutti e quattro gli immobili si sviluppano in un unico ambiente interno ed in due bagni.

Inoltre ciascuno dei quattro immobili possiede quale pertinenza esclusiva una cantinola ubicata al piano interrato mentre i sub 5, 19 e 20 che si collocano al piano terra, sono dotati di area esterna di pertinenza esclusiva.

Superficie commerciale del sub 5, rif. all. 2, visura, e all. 6, planimetria catastale

Tale immobile si colloca a piano terra e si compone di un ampio ambiente interno e di due bagni. Pertinenze di suo ornamento sono due distinte aree esterne scoperte collegate agli ambienti interni: una più piccola sul fronte principale del fabbricato ed un'altra più vasta, sul retro del fabbricato. Una cantinola posta al piano interrato costituisce sua pertinenza esclusiva accessoria.

Utilizzando i criteri per il calcolo della superficie commerciale e per quelle omogeneizzate indicate dall'OMI si ottiene:

- superficie interna, compresi tramezzi, + superficie occupata dai muri perimetrali propri, spessi 40 cm, + superficie occupata da muri perimetrali comuni, spessi 40 cm ma partecipanti per 20 cm, = $94,2 + 11,8 + 8,3 = 114,3$ mq,
- superficie area esterna scoperta più piccola: 27,6 mq,
- superficie area esterna scoperta più grande: 364 mq,
- cantinola: 34 mq.

Pertanto la superficie commerciale omogeneizzata del sub 5 risulta:

$114,3 \text{ mq} \times 1 + 27,6 \text{ mq} \times 0,1 + 364 \text{ mq} \times 0,1 + 34 \text{ mq} \times 0,25 = 162 \text{ mq}$, arrotondato.

Alla luce di quanto innanzi discusso e calcolato il sottoscritto ritiene che all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato al NCEU di Sant'Antimo dal sub 5 della p.lla 1728 cat. C/3, laboratorio, sia pari a $585 \text{ €/mq} \times 162 \text{ mq} = \text{€ } 95.000,00$, arrotondato.

In data 13.12.2006 il Comune di Sant'Antimo rilasciava al sig. omissis, amministratore unico della società "omissis", il PDC n. 128/2006 frutto della richiesta avanzata l'8.6.2006 per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento posto alla via Nettuno sul fondo di terreno in catasto al foglio 2 part.lla n. 901, secondo il grafico redatto dall'arch omissis.

Il Progetto allegato al PDC 128/2006 prevedeva la costruzione di un fabbricato occupante una superficie di circa 450 mq che si sviluppava su cinque livelli di cui uno interrato e quattro fuori terra per un volume complessivo di circa 5200 mc di cui 1350 entro terra.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato risultava pari a circa 900 mq.

La destinazione d'uso di detto fabbricato era quella di "Opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento".

La società "omissis" con atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ventrosini del 10.01.2007 acquistò dalla società "omissis" l'appezzamento di terreno di natura edificabile in Sant'Antimo alla via Nettuno di superficie pari a 1540 mq individuato dalla particella 901 del fg. 2 del catasto terreni, destinato ad accogliere l'opificio industriale.

I lavori relativi al citato PDC iniziarono il 25/01/2007 secondo la comunicazione del Direttore dei Lavori.

Nei file forniti dall'ufficio urbanistico comunale al sottoscritto non si ritrova il documento relativo alla data di fine lavori.

In data 08/01/2008 "omissis" denunciò al Catasto un fabbricato che oggi si compone di 16 unità immobiliari così classificate:

- n. 8 classificate in categoria catastale C/3, laboratori,
- n. 4 classificate in categoria catastale C/2, magazzini e locali di deposito,
- n. 4 classificate in categoria catastale A/10 uffici e studi privati.

Nell'esaminare il titolo autorizzativo mediante il quale furono edificati gli immobili il sottoscritto evidenziò un discostamento fra quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato.

Infatti:

- 1) dal confronto tra immagini ricavate via informatica ed i grafici di progetto allegati al PDC si evidenzia un discostamento tra la configurazione planimetrica ed i prospetti del fabbricato realizzato rispetto a quanto autorizzato;
- 2) l'intero fabbricato oggi si compone di 16 unità immobiliari catastalmente inquadrata quali laboratori, uffici e depositi mentre il permesso di costruire prevedeva la costruzione di una sola unità immobiliare destinata ad opificio;
- 3) le quattro unità immobiliari in possesso dell'omissis oggi sono utilizzate quali abitazioni.

Nel Corso dei lavori non fu possibile ispezionare il fabbricato né le quattro unità immobiliari oggetto di valutazione.

Dall'esterno si rilevò che il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, serviti da una scala centrale leggermente arretrata rispetto al profilo esterno del fabbricato stesso.

I suoi prospetti erano intonacati e tinteggiati, presentandosi finite nelle varie componenti di cui sono formati: ringhiere, grondaie e pluviali, cancelli, tetti...

Difficoltà urbanistiche riscontrate:

a) PRG vigente in Sant'Antimo nel 2006 ed all'attualità

L'allegato I a codesta relazione si configura quale "Certificato di destinazione urbanistica dell'area ubicata in Sant'Antimo e riportata nel Catasto Terreni al foglio 2, mappale 901, con data 27/11/2006.

Detto certificato lo si ritrova allegato all'atto di compravendita del 10/01/2007 mediante il quale la società "omissis" acquista" dalla società "omissis" l'appezzamento di terreno oggetto del certificato urbanistico.

Da questo certificato si rileva che l'area in cui si colloca la citata particella 901 ricade in "zona industriale" secondo il PRG comunale approvato il 10/12/1977 e secondo il connesso PP (piano particolareggiato) della zona industriale approvato il 29/05/1985.

Si rileva ancora che codesta area individuata anche quale zona "D industriale" omogenea all'attività artigianale/commerciale nel PRG è assoggettata ai seguenti indici:

- volume massimo edificabile 25 mc/mq
- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto
- altezza massima fabbricati 12 m
- distanze minime dai confini 6 m
- distanze minime dai fabbricati 12 m
- superficie a parcheggio per addetto 25 mq.

Pertanto la costruzione sul lotto in esame doveva rispettare codesti parametri geometrici oltre alla citata destinazione d'uso.

b) PDC 208/2006 e progetto approvato

Il PDC 208/2006 aveva a sua base il progetto elaborato dall'arch. Omissis.

Detto progetto rispettava i parametri urbanistici previsti dal PRG.

Infatti:

- La destinazione d'uso prevista era quella di un "Opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento" in linea con la destinazione industriale prevista dal PRG in quell'area;
- Il lotto oggetto di intervento era di 1.540 mq;
- La volumetria del fabbricato prevista era di 3.334,59 mc, rispettosa del parametro 2,5 mc/mq del PRG,

a riguardo si consideri che dal regolamento edilizio comunale vigente si ricava che il volume del piano interato e quello del sottotetto con altezza media inferiore a 2,4 m, come quello previsto, non va computato nel calcolo del volume edificabile in quanto considerati ambienti non abitabili;

- La superficie coperta del fabbricato prevista era di 450,30 mq, rispettosa del parametro 50% imposto dal PRG;
- L'altezza dell'edificio risultava pari a 10,10 m, inferiore a quanto previsto dal PRG; l'altezza del sottotetto non abitabile non concorre all'altezza consentita dal PRG.
- Il progetto prevedeva che l'intero fabbricato costituisse un'unica unità immobiliare con carattere di opificio, quindi categoria catastale D l.

Pertanto, si deduce che il Progetto collegato al PDC n. 208/2006 era rispettoso degli strumenti urbanistici vigenti nel 2006 nel Comune di Sant'Antimo.

c) Accatastamento degli immobili

Dalla visura catastale relativa alla particella 901 del foglio 2 del catasto terreni, di estensione pari a 1.540 mq e sul quale fu edificato il fabbricato si rileva che detta particella fu soppressa mediante inoltro da parte di omissis in data 21/11/2007 del tipo mappale n. 896464.1/2007.

Detta soppressione originò la particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo.

L'allegato 3 costituisce lo stralcio di mappa del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo. Su di esso è evidenziata la configurazione planimetrica del fabbricato particella 728.

Dalla visura catastale relativa all'elenco degli immobili componenti la particella 1728 ove hanno sede i quattro immobili di proprietà del fallimento omissis, si rileva che all'attualità il fabbricato è costituito da 16 unità immobiliari, di cui otto di categoria C3, laboratori per arte e mestieri, quattro di categoria C2, magazzini e locale di deposito, e quattro di categoria A 10, uffici e studi privati.

Dalle visure catastali concernenti i quattro immobili di proprietà del "Fallimento omissis" si evince che la società omissis provvede al loro accatastamento in data 8/1/2008 denunciandoli in categoria C3, laboratori per arte e mestieri, e depositando le loro planimetrie, che configurano detta destinazione.

Ciascuno dei quattro immobili ha quale pertinenza un piccolo locale ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato.

d) Abusi edilizi riscontrati

Dai documenti esaminati e dall'ispezione esterna dei luoghi il sottoscritto deduce che nella costruzione del fabbricato e nel successivo suo accatastamento si riscontrano le seguenti difformità o abusi edilizi:

- 1) Configurazione planimetrica del fabbricato difforme rispetto a quella autorizzata con il PDC 208/2006;
- 2) Frazionamento edilizio del fabbricato non previsto dal PDC 208/2006.
- 3) Destinazione d'uso degli immobili diversa da quella prevista dal PDC 208/2006 ed in dissonanza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti all'epoca ed all'attualità nel Comune di Sant'Antimo.

e) Utilizzo dei quattro immobili di proprietà omissis

Dai verbali d'inventario dei beni della società fallita redatti in data 9 e 18 gennaio 2014 si rileva che le quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento omissis sono utilizzate quali abitazioni.

E' molto probabile che le configurazioni interne dei quattro immobili che non si sono potute ispezionare sono difformi dalle loro planimetrie depositate al catasto.

B/3 Commercialità dei beni

Da quanto rilevato ed osservato si deduce che le quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento omissis non sono commerciabili in quanto la loro caratterizzazione urbanistica non è conforme al titolo autorizzativo comunale a base della loro costruzione.

È stato dedotto anche che, molto probabilmente, la configurazione interna dei 4 immobili non è conforme alla planimetria catastale depositata.

B/4 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati

La normativa nazionale vigente in tema di sanatoria di abusi edilizi non è applicabile alle quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento ARG Costruzioni, perché gli abusi riscontrati, oltre a costituire difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, non sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti all'attualità sia al momento dell'emissione del titolo autorizzativo.

Detta duplice condizione è imposta dall'art 36 del DPR 380/2001, testo unico dell'edilizia che così recita:

Art 36 (L) - Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 31, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia

vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto, alla luce della normativa vigente si deduce che non è possibile sanare gli abusi presenti ed evidenziati a carico dei quattro immobili di proprietà della omissis.

B/5 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati anche in caso di procedura esecutiva

1) Legge urbanistica n. 47 del 28/2/1985 (prima legge di condono edilizio)

Il comma 6 dell'art. 40 di codesta legge così recita:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

2) Testo unico dell'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Il comma 5 dell'art. 46 di codesto decreto così recita:

Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

3) Legge 24 novembre 2003 n. 326 (terza ed ultima legge)

Il comma 25 dell'art. 32 di codesta legge così recita:

Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Il combinato disposto di codesti tre provvedimenti legislativi determina deroga al su citato art.36 del DPR 380/2001 per gli immobili gravati di abuso edilizio non sanato quando essi sono soggetti a trasferimenti derivanti da procedure esecutive purché le ragioni del credito per cui si interviene siano di data anteriore alla legge di condono di riferimento.

In tal caso l'aggiudicatario dell'immobile nella procedura esecutiva è tenuto a presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di trasferimento dell'immobile secondo le modalità disposte dalla legge di sanatoria di riferimento.

Pertanto sono due le condizioni principali che la normativa vigente pone per la sanabilità del bene in caso di procedura esecutiva:

1) la data di formazione del credito a base della procedura fallimentare deve essere antecedente al 28/2/1985 per abusi sanabili con il dettato della legge 47/85 o antecedente al 24/11/2003 per abusi sanabili con il dettato della legge 326/2003;

2) l'aggiudicatario dell'immobile gravato di abuso edilizio dovrà presentare richiesta di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Come noto, l'edificio è stato edificato da "omissis" nel 2007 successivamente si è determinata la formazione del credito con conseguente dichiarazione di fallimento del 31/7/2013.

Pertanto, si deduce che gli abusi che gravano sul fabbricato in cui si collocano i quattro immobili non sono sanabili anche in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva.

Gli immobili in vendita sono pervenuti alla società fallita per accessione per aver costruito sul suolo da essa acquistato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Ventrosini del 10.01.2007 rep. 2318 racc. 1232, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 24.01.2007 ai nn. 5210/3190.

I cespiti all'asta sono in ogni caso, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale, nella relazione dell'esperto stimatore Ing. Gaetano D'Alise e successive integrazioni, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa di colore bianco presso lo studio del Notaio delegato in Napoli alla via Toledo n. 306, inderogabilmente entro il 18.02.2025 tra le ore 10:00 e le ore 12:00, esclusivamente nei giorni lunedì, martedì e mercoledì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico ai numeri 081401711/ 081403075.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., **in regola con l'imposta di bollo**, mediante deposito, nel luogo e nel termine sopra indicati, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione - né del numero o del nome della procedura né del bene per cui è stata fatta l'offerta né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta (art. 571 c.p.c.);

2) L'offerta, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge), recapito telefonico dell'offerente;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, del Registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel comune di Napoli da parte dell'offerente (in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria fallimentare del Tribunale ex art. 174 disp. Att. C.p.c.);
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del

professionista delegato in Napoli alla Via Toledo n. 306 depositando la relativa procura speciale notarile di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

- in caso di offerta a mezzo procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile;

- i dati identificativi, anche catastali, dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base il professionista delegato deve riferirne al giudice delegato che si riserva sentito il curatore, di valutare se dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **120 (CENTOVENTI) giorni** dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario;

- in relazione alle domande giudiziali, proposte o proponibili nei confronti del curatore, aventi ad oggetto l'accertamento della proprietà altrui su parti dell'immobile posto in vendita, l'offerente deve dichiarare di rinunciare, per il caso di evizione, al diritto verso la procedura fallimentare ed i creditori alla restituzione del prezzo e delle spese sostenute, accettando espressamente che, a norma dell'articolo 1488, comma 2, c.c., la vendita è a suo rischio e pericolo;

- in relazione all'eventualità che l'immobile posto in vendita sia caratterizzato, in tutto o in parte, da irregolarità urbanistiche, l'offerente deve dichiarare di rinunciare a qualunque diritto (risarcitorio o restitutorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché, dopo il fallimento, verso il fallito, nel caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge);

4) All'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili, intestati "**Tribunale di Napoli fall.to 251/2013 – lotto n. ...**", di importo pari al 15% del prezzo offerto, di cui il 10% a titolo di cauzione, e il 5% a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento se necessario) che sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

5) All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti.

7) La gara tra gli offerenti, in caso di presentazione di più istanze, si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art.581 c.p.c. con aumenti minimi non inferiori al 10% del prezzo più alto offerto.

9) L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento ed in particolare, il termine minore di quello massimo per il versamento del residuo prezzo, non sarà valutato per la comparazione delle offerte.

10) L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Condizioni generali:

○ L'offerente potrà richiedere eventuale finanziamento bancario presso gli istituti disponibili a tale operazione.

○ L'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già entrato nello studio del professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa.

○ Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra indicate, in una misura pari almeno al decimo (o 10%) del prezzo offerto, l'offerta è inefficace (art. 571, comma 2°, c.p.c.).

○ Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario al professionista delegato nel termine di **CENTOVENTI giorni dall'aggiudicazione**, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Napoli fall.to 251/2013", in conto spese e pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo successive integrazioni; in caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'articolo 173 *quinquies* disp. att. C.p.c., per la vendita senza incanto, il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro novanta giorni dall'aggiudicazione.

○ Se l'aggiudicatario intende avvalersi della possibilità di versamento del saldo del prezzo tramite contratto di finanziamento ex articolo 585 C.p.c., dovrà farne richiesta nell'offerta di acquisto.

○ Il mancato versamento del residuo prezzo nei suddetti termini comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno; la suddetta decadenza sarà dichiarata anche nel caso di mancato versamento dell'eventuale supplemento per le spese di vendita.

○ Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato. È in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza, in bollo, sottoscritta.

○ Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

○ L'aggiudicatario non può chiedere che il bene venga intestato ad un'altra persona o società: per compiere questa operazione deve attendere che sia emesso il decreto di trasferimento a suo nome e poi potrà effettuare il passaggio di proprietà ad un terzo

o La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

o Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

o L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

o Il professionista delegato, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, farà pubblicare almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per gli incanti un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale dei quotidiani Il Mattino e La Repubblica; farà pubblicare l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati sul sito Internet www.astegiudiziarie.it; il Curatore provvederà alla pubblicazione del presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 C.p.c.

o Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal professionista delegato presso lo studio in Napoli alla Via Toledo n. 306.

o Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della VII sezione civile, Fallimentare del Tribunale di Napoli.

o Ulteriore documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie è consultabile presso lo studio del Notaio Delegato.

o Il curatore fallimentare è il dott. Elia Coppola, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni, ai numeri di telefono 0814201000 – 0815423130 o fax 0814202521.

o Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta di visita va inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

Napoli, 6 novembre 2024

Il professionista delegato
Notaio Federico Pellegrino