

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII Sezione Civile Fallimentare
G.D. Dott. EDUARDO SAVARESE
II AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Giovanni Cesàro**, notaio in Napoli, con studio ivi alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19, **delegato** per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., **nella procedura fallimentare n.165/2002**, giusta sentenza n. 165 emessa dal Tribunale di Napoli in data 3 aprile 2002, annotata nei Registri Immobiliari della Agenzia del Territorio di Napoli - Circoscrizione di Napoli 2 in data 2 novembre 2006 ai nn.79742/39041;

Vista l'ordinanza di delega pronunciata dal G.D. Dott. Eduardo Savarese in data 6 maggio 2019, comunicata a mezzo p.e.c. da parte della competente cancelleria in data 7 maggio 2019;

Visto l'ulteriore provvedimento pronunziato fuori udienza dal G.D. Dott. Eduardo Savarese in data 3 febbraio 2021, comunicato a mezzo p.e.c. dalla competente cancelleria in data 4 febbraio 2021, con il quale è stata autorizzata la fissazione di una nuova vendita a prezzo base ribassato nella misura di 1/4 (un quarto)

Visti gli artt. 105 e 108 L.F., 569 comma 3° , 581 e 591 *bis* c.p.c.;

AVVISA

che presso il suo studio in Napoli alla via S. Caterina a Chiaia n. 19,

il giorno 30 giugno 2021 alle ore 9.30

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 581 c.p.c., alla

II VENDITA A PREZZO RIBASSATO NELLA MISURA DI 1/4

degli **immobili** appresi alla massa fallimentare **in calce descritti**, alle seguenti **condizioni e modalità**:

- 1) - lotti:** la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;
- 2) - prezzo base:** il **prezzo base** per l'unico lotto, è pari ad **euro 225.000,00** (duecentoventicinquemila e zero centesimi) - **Offerta minima: euro 168.750,00** (centosessantottomilasettecentocinquanta e zero centesimi);
- 3) - data e luogo della vendita senza incanto:** la vendita senza incanto avrà luogo il **giorno 30 giugno 2021 alle ore 9.30** presso il suo studio in Napoli alla via S. Caterina a Chiaia n.19;
- 4) - pubblicità:** tra il compimento delle forme di pubblicità e la scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore 45 (quarantacinque) giorni. La pubblicità prevista dall'art.490, comma 1 c.p.c., sarà eseguita ai sensi dell'art.161 quater disp. att. c.p.c.. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso dovrà essere pubblicato nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per gli incanti, sul quotidiano "*Il Mattino*" e sul correlativo sito internet "*www.legalmente.net*", nonchè sul sito internet "*www.astegiudiziarie.it*", ove sarà inserita anche l'ordinanza di vendita e la relazione di stima. La stessa pubblicità, inoltre, sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale "*www.tribunalenapoli.it*". Il notaio delegato notificherà il presente avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili ed ai creditori ipotecari iscritti, di cui all'art. 108 l.fall.;
- 5) - contenuto e requisiti di validità delle offerte:** le offerte dovranno per-

venire, a pena di inefficacia, nel termine e nel luogo di seguito indicati. **L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; essa potrà essere revocata solo ove non sia stata accolta nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione, ovvero nel caso in cui venga disposto l'incanto oppure la gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità -, le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico;

- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata e copia dell'ultimo statuto sociale; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio nel Comune di Napoli da parte dell'offerente;

- indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'ordinanza e nell'avviso di vendita**, a pena di inefficacia dell'offerta;

- indicazione del tempo e delle modalità del pagamento: in mancanza di indicazioni, il termine per il pagamento è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura (in ogni caso, il termine per il pagamento non può essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione); nel caso di offerta presentata nelle forme fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di 90 (novanta) giorni;

- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita, 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;

- dichiarazione di rinuncia, per il caso di irregolarità urbanistiche, a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo il fallimento verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione;

6) - modalità di presentazione delle offerte di acquisto: le offerte di acqui-

sto dovranno essere effettuate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in bollo ed in busta chiusa, con le seguenti **modalità alternative**:

a)- mediante **deposito**, presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro in Napoli alla Via Santa Caterina a Chiaia n. 19 **dalle ore 9.00 alle ore 12.30 del giorno 29 giugno 2021** 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 fissata per l'esame delle offerte; nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato per una somma complessiva pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, di cui il 10% (dieci per cento) a titolo di cauzione in conto prezzo ed il 5% (cinque per cento) a titolo di fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario); nessun'altra indicazione - nè del numero o del nome della procedura, nè del bene per cui è stata fatta l'offerta, nè dell'ora della vendita o altro -, dovrà essere apposta sulla busta; l'offerta si intende tempestiva solo se il depositante, entro l'ora stabilita del termine finale, è già giunto presso lo studio del professionista a tal fine indicato e sia munito della busta chiusa;

b)- mediante **accredito**, a mezzo di bonifico o deposito sul conto corrente IT26P0306903529100000006819 intestato al "Fall. 165/2002 delegato notaio Giovanni Cesaro" di una somma pari ad 1/10 (un decimo) del prezzo che si intende offrire, a titolo di cauzione in conto prezzo, ed 1/20 (un ventesimo) dello stesso prezzo, per fondo spese (salvo l'eventuale supplemento, se necessario), e mediante comunicazione, a mezzo telefax al numero 081-19318312 (ovvero a mezzo posta elettronica all'indirizzo aste@notaiocesaro.it, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente le sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi), del notaio delegato, di una dichiarazione contenente tutte le indicazioni dell'offerta di acquisto, nonché gli estremi del bonifico o del deposito effettuato; l'accredito dovrà avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto e comunque **non oltre il giorno 25 giugno 2021**. 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, ai sensi dell'art. 571, comma 2° c.p.c.;

7) - le buste saranno aperte il giorno 30 giugno 2021 alle ore 9.30 alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi personalmente (muniti di valido documento di riconoscimento), o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. -, del curatore fallimentare e dei creditori iscritti.

- Ove pervenga un'unica offerta valida ed efficace, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purchè l'offerta stessa sia almeno pari al prezzo base indicato per il lotto singolo;
- Ove l'unica offerta valida ed efficace sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato deve riferirne al Giudice Delegato, che si riserva, sentito il Curatore, di valutare se dar luogo o meno alla vendita ovvero se

disporre l'incanto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

- Ove pervenga una pluralità di offerte valide ed efficaci, il medesimo giorno fissato per l'apertura delle buste, verrà tenuta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta e con un rilancio in aumento minimo pari a quello indicato, se gli offerenti esprimono sul punto la loro adesione. Il **rilancio minimo** in caso di **gara tra gli offerenti** è pari ad **euro 15.000,00** (quindicimila e zero centesimi);
- Ove la gara non può aver luogo per la mancanza della necessaria adesione degli offerenti, il professionista delegato ne riferisce al Giudice Delegato, che disporrà la vendita a favore del maggior offerente, ovvero ordinerà l'incanto, quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 (artt. 569 e 573 c.p.c.);

8) - modalità di versamento del prezzo a seguito di aggiudicazione:

a)- in caso di aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto, entro il termine indicato nell'offerta ed, in ogni caso, entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, nonché l'eventuale supplemento per gli oneri, diritti e spese di vendita, sul conto intestato al professionista delegato, consegnando al delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. In caso di accoglimento di offerta presentata secondo le modalità fissate dall'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., il prezzo ed ogni altra somma dovranno essere versati entro 90 (novanta) giorni;

b) - in caso di aggiudicazione definitiva a seguito di vendita con incanto, il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versata, nonché l'eventuale supplemento per spese, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto intestato al professionista delegato. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno.

In caso di mancato versamento del prezzo nel termine, il professionista delegato deve darne immediata notizia al Giudice Delegato, trasmettendogli gli atti ed il fascicolo;

9) - adempimenti finali e spese di trasferimento: le spese di trasferimento - ivi compresi i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 *bis* disp. att. c.p.c. e liquidati dal Giudice Delegato a norma dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c. -, sono a carico dell'aggiudicatario (nella misura di legge).

Le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale degli immobili aggiudicati saranno effettuati a spese esclusive dell'acquirente ed a cura del notaio delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario di dispensare il notaio delegato dall'adempimento relativo all'effettuazione delle cancellazioni - previo deposito di apposita istanza da esso aggiudicatario sottoscritta;

10) - stato immobili, storia catastale e diritti di terzi opponibili: gli immobili, costituenti lotto unico, vengono posti in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita avviene nello stato di fatto e

di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del Decreto di Trasferimento, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Detta vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 oneri urbanistici, di adeguamento, etc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti 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 del bene;

a) - stato occupativo: si precisa che gli immobili costituenti lotto unico fanno parte di un fabbricato a grezzo, con annessa area pertinenziale e spazio garage. Il tutto è libero ed in stato di abbandono ;

b) - storia catastale: l'area sulla quale si sviluppa il fabbricato a grezzo è riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Casandrino in ditta Area di Enti Urbani e Promiscui, fol. 1, p.la 978, ENTE URBANO, are 14.21 (privo di reddito), giusta TIPO MAPPALE del 25 maggio 1996, in atti dal 25 maggio 1996 (n. 13147.1/1996). A seguito di FRAZIONAMENTO del 27 aprile 1992, in atti dal 23 maggio 1996 (n.2126.1/1992), la particella 987 aveva la superficie di are 13.55. Detta particella è derivata, a sua volta, dal frazionamento della p.la 915 del foglio 1, della maggiore estensione di are 22.72, giusta FRAZIONAMENTO del 20 gennaio 1984, in atti dal 23 maggio 1996 (n.6.1/1984);

c) - diritti di terzi opponibili all'acquirente:

sull'immobile grava una sentenza di condanna ad un obbligo di fare (face-re), in virtù della quale l'aggiudicatario dovrà provvedere all'arretramento del fabbricato fino al confine, essendo stata accertata l'illegittima occupazione parziale della particella 979 per metri 2,50 (due virgola cinquanta) lineari dell'intero fronte sud del fabbricato stesso, per una superficie complessiva di metri 65 (sessantacinque) ed alla eliminazione dei balconi e alla chiusura delle vedute sempre su tale fronte, il tutto sempre come meglio descritto nella relazione di Consulenza Tecnica. Pertanto **l'aggiudicatario acquisterà l'intero fabbricato allo stato rustico e dovrà procedere all'abbattimento dello stesso onde poter usufruire solo dell'intera area, ivi inclusa quella di sedime.**

L'aggiudicatario, consapevole della conoscenza effettiva dello stato di fatto, quale emerge dalla perizia e dalle notizie circa lo stato dell'immobile, prende atto che la vendita avviene "a rischio e pericolo" ed espressamente esonera la curatela fallimentare dalla garanzia prevista dagli artt. 1488, comma 2° e 1489 c.c., in quanto provvederà a sua cura e spese alla regolarizzazione della situazione urbanistico-catastale. Rinuncia a qualunque diritto (restitutorio o risarcitorio) verso la procedura fallimentare ed i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo il fallimento, verso il fallito, per il caso di impossibilità di trasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione, senza nulla avere a pretendere dalla procedura.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

11) - prescrizioni urbanistiche: preliminarmente si precisa che la particella di terreno nella quale ricade il cespite oggetto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica: nel P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Napoli n. 346 del 24 aprile 2006, pubblicato sul BURC n. 22 del 15 maggio 2006, il lotto di terreno edificato ricade in zona omogenea "B"; ricade, inoltre, nel Perimetro del Centro Abitato, definito con deliberazione di Commissione Straordinaria n. 17 del 9 aprile 1998, approvata dalla Amministrazione Provinciale di Napoli con delibera n. 590 del 14 maggio 1998. La zona omogenea "B - Ristrutturazione e riqualificazione urbanistico-edilizia con limitati interventi di completamento" è definito dall'art. 6 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale del Comune di Casandrino come *"parti del tessuto urbano consolidato e di formazione più recente (...) da sottoporre a interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica e edilizia"*. In tale art. 6, tra gli interventi consentiti, al punto 2 lettera b si legge: "demolizione e ricostruzione di edifici, oltre alla ristrutturazione di quelli esistenti (...)", mentre alla lettera d è scritto "nuova edilizia di completamento", sempre nei limiti di cui all'art. 6 delle Norme di Attuazione, punto 3. Nel suddetto punto 3 si legge: "in considerazione che nel proporzionamento del P.R.G. per la zona b sono previsti non più di 100 nuovi vani, la relativa nuova edilizia di completamento (...) va governata e pertanto consentita o a mezzo di programmi integrati di intervento (in tal caso di iniziativa privata) (...), o con P.P.A., da predisporre a cura del Comune entro sei mesi dall'approvazione del presente Piano e che fisserà i criteri di praticabilità e di priorità dell'autorizzazione di nuova edilizia con semplice concessione". In generale gli interventi di nuova edilizia possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici: *"Indice di fabbricabilità 2 mc/mq; N. di piani fuori terra 3; Altezza fabbricato 10 m; Distanza dai confini non edificati 5 m; Distacco dai fronti di edifici L=H; Distacco da strade e spazi pubblici"*. Il perito ha avuto di accertare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casandrino che la possibilità di realizzare nuovi fabbricati a carattere residenziale si sia saturata. Attualmente infatti, parrebbe consentita la sola realizzazione di fabbricati ad uso uffici secondo gli indici di fabbricabilità dettati dall'art. 6 punto 3 delle Norme di Attuazione al P.R.G. di cui sopra. Approfondendo la questione però, è emerso che ad oggi, per realizzare eventualmente su tale terreno un fabbricato a carattere residenziale, si potrebbe tentare di avvalersi degli interventi consentiti dalla Legge Regionale sul piano casa n. 19/2009 la cui scadenza dei termini è stata prorogata al 31 Dicembre 2017. In particolare, l'intervento da contemplare potrebbe essere quello che prevede per gli edifici residenziali la demolizione e ricostruzione. E' anche emerso che risultano essere state presentate n. 28 domande di condono (concessione in sanatoria) da parte di altrettanti promissari acquirenti, ma esse sono state presentate per un fabbricato con iniziale destinazione ad uso artigianale, probabilmente poi diventati a destinazione residenziale, realizzato con superfici e volume maggiori rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente all'epoca di realizzazione dello stesso, che risale tra il 1991 ed il 1992. In sintesi - a parere del CTU incaricato -, si deduce

che il terreno in questione, così come affermato dall'Ufficio Tecnico, non trova elementi ostativi nell'edificazione di un fabbricato ad uso uffici (una volta demolito il cespite esistente) mentre, per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale vi è un notevole rischio del buon esito dell'impresa, alquanto macchinosa. Infatti è necessario tener presente che allo stato attuale sul terreno in questione insiste un fabbricato che per una pluralità di motivi deve per forza di cose essere demolito se si vuole nuovamente edificare sul suolo in questione.

Ai sensi della legge n. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato che insiste sul terreno, verosimilmente è stato realizzato agli inizi degli anni '90, precisamente tra il 1991 ed il 1992 con concessione edilizia n. 48/91, rilasciata in data 12/06/1991 dal Comune di Casandrino. Dal sopralluogo effettuato dal tecnico, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, è emerso che la natura del complesso edilizio - come detto -, differisce verosimilmente nella destinazione d'uso e nella volumetria, da quanto autorizzato a suo tempo dal Comune. Non a caso infatti, presso l'Ufficio Tecnico sono presenti n. 28 richieste di domande di condono edilizio ai sensi della L. n.724/94 corrispondenti ai relativi appartamenti in fase di realizzazione. In tali pratiche, nella sezione che descrive la tipologia di abuso il CTU ha potuto constatare che appartengono tutte alla tipologia 2 ovvero *"Opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento"*. Le 28 richieste di concessione edilizia in sanatoria sono a firma di 28 persone distinte, in qualità di "promittenti acquirenti" Se ne deduce pertanto che il fabbricato con iniziale destinazione ad uso artigianale, probabilmente è diventato a destinazione residenziale. Gli abusi commessi inoltre, consistono anche in un'aumento di volumetria per ogni singola unità immobiliare. Il CTU non ha rinvenuto nulla tra le pratiche di condono per ciò che concerne il piano seminterrato, probabilmente considerato conforme. Il tecnico ha inoltre precisato che, sebbene l'inizio della realizzazione del fabbricato verosimilmente è databile tra il 1991 ed il 1992, nel 1993 era vigente un P.R.G. adottato con delibera commissariale n. 14 del 27/07/1993 che disciplinava l'attività edificatoria per tale zona con i seguenti indici: Rapporto di copertura 0,50 mq/mq; Indice di fabbricabilità 3mc/mq; Altezza max. 19,50 ml. Pertanto, dagli indici appena indicati, emerge che il complesso è stato realizzato con superfici e volumi maggiori rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente all'epoca. Gli abusi edilizi risultano quindi condonabili poiché realizzati entro Dicembre 1993, previo però pagamento delle oblazioni per abusi edilizi di tipologia 1, ovvero: *"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*, in quanto le caratteristiche tecniche del fabbricato non rispettano i parametri previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. del 93. Da un confronto con l'Ufficio Tecnico di Casandrino, è emerso che lo stesso rilascerà la concessione edilizia in sanatoria inerente le 28 pratiche di condono, corrispondenti ad altrettanti appartamenti, allorquando sarà integrata la documentazione necessaria al rilascio della stessa e saranno versati

tutti gli importi delle oblazioni ad oggi ancora mancanti comprensivi di interessi. Considerato poi che le domande di condono sono state presentate da soggetti ("promissari acquirenti"), sprovvisti di titolo di proprietà ufficiale, a parere del tecnico si potrebbe anche verificare il caso che gli oneri e le oblazioni ad oggi pagate non vengano considerate con l'acquisto del bene da parte dell'aggiudicatario dell'asta fallimentare e quindi si debbano versare *ex novo* sia gli oneri che le oblazioni, ovvero si debbano ripresentare le pratiche di condono edilizio con anche la relativa spesa tecnica.

Inoltre per il fabbricato in oggetto vi è **sentenza di condanna ad un obbligo di *facere***, emessa dal Tribunale di Napoli in data 1° febbraio 2011, n. 51, che contempla l'arretramento del fabbricato sul lato sud, la demolizione dei balconi e l'eliminazione di vedute. Tecnicamente - a parere del CTU -, tale arretramento di circa mq 65 (sessantacinque) per livello sarebbe fattibile ma, nel contempo, la suddetta demolizione parziale degli impalcati del cespite comporterebbe una serie di conseguenze abbastanza rilevanti. L'attuale normativa ovvero il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", prevede per gli edifici esistenti ed in conseguenza a tale tipo di azione consistente nell'arretramento del cespite per demolizione parziale dello stesso, che si rientri nella fattispecie di cui al capitolo 8 ed in particolare al punto 8.4.1 "Intervento di Adeguamento" in cui si legge: *"E' fatto obbligo di procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione a chiunque intenda effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.* Continuando poi, il secondo comma recita: *"In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento"*. Ne consegue che a seguito dell'arretramento del filo del fabbricato di mq 65 (sessantacinque), così come disposto nella Sentenza n. 51/2011 è, per legge, obbligatorio procedere nell'adeguamento sismico dell'intero edificio. Tuttavia nel corso del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare che non esiste giunto di costruzione sismico nell'edificio, seppur il fabbricato abbia un discreto sviluppo di superficie con un'articolazione a forma di C. Da ciò il tecnico ha dedotto l'inadeguatezza dell'edificio a far fronte ai rischi tellurici ed in ogni caso che gli interventi a farsi supererebbe di gran lunga il valore di mercato dell'intero cespite. Pertanto, posto che il terreno in questione, così come affermato dall'Ufficio Tecnico al CTU, non trova elementi ostativi nell'edificazione di un fabbricato ad uso uffici (una volta demolito il cespite esistente) mentre, per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale vi è un notevole rischio del buon esito dell'impresa, per tutto quanto sopra esposto, è stata presa in considerazione l'area di sedime residuata dalla demolizione, oltre alla restante parte annessa.

Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Daniela Dolcetti depositata in Cancelleria in data 5 aprile 2017, alla quale integralmente ci si riporta per maggiori precisazioni al riguardo.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

12) - custodia e visita immobili: la visita ed ulteriori informazioni sullo stato degli immobili oggetto di vendita potranno essere richieste al Curatore Fallimentare Dott. Paolo Grimaldi, contattando il numero telefonico: 338-8560792;

13) - avvertenze ed informazioni: il sottoscritto notaio avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, saranno effettuate dal sottoscritto notaio, presso il proprio studio.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - VII Sezione Fallimentare, G.D. Dott. Eduardo Savarese o presso lo studio del notaio delegato Giovanni Cesàro tel. 081/19681285 ore 16.00/19.00 o presso il Curatore Fallimentare Dott. Paolo Grimaldi tel. 338-8560792.

Per il di più ci si riporta alla relazione notarile in atti, all'ordinanza di vendita ed alle vigenti disposizioni normative, che qui debbono intendersi per integralmente ripetute e trascritte.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena ed esclusiva **proprietà** della seguente unità immobiliare sita nel **Comune di Casandrino (NA) - località Murrelle, Traversa Privata di Via Vittorio Bachelet**, consistente in lotto di terreno della superficie catastale mq 1.421 (millequattrocentoventuno) (accertata dal CTU in mq 1.355 (milletrecentocinquantacinque) circa), con entrostante un fabbricato a rustico ed area annessa e, precisamente:

LOTTO UNICO:

- **area di sedime** risultante dalla demolizione di fabbricato a rustico composto di 4 (quattro) piani fuori terra, articolantesi in due scale, ciascuna composta di 3/4 unità per piano, oltre a piano seminterrato da adibirsi ad autorimessa e ad area annessa.

L'insieme confina con:

- proprietà aliena a nord ad ovest e a sud;
- stradina privata a sinistra di Via Vittorio Bachelet.

Il tutto è riportato nel:

- Catasto Fabbricati del Comune di Casandrino con i dati catastali di cui alla tabella sotto riportata

ELENCO IMMOBILI FABBRICATO CON DATI CATASTALI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	INDIRIZZO	CATEGORIA	RENDITA
1	978	1	Via Vittorio Bachelet piano T	BCNC (ingresso e area annessa)	-----
1	978	2	Via Vittorio Bachelet piani S1-T-1-2-3	BCNC (cassa scale)	-----
1	978	3	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	4	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	5	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	6	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----

1	978	7	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	8	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	9	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	10	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	11	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	12	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	13	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	14	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	15	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	16	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	17	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	18	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	19	Via Vittorio Bachelet piani S1-T-1-2-3	BCNC (cassa scale)	-----
1	978	20	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	21	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	22	Via Vittorio Bachelet piano T	in corso costr (F/3)	-----
1	978	23	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	24	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	25	Via Vittorio Bachelet piano 1	in corso costr (F/3)	-----
1	978	26	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	27	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	28	Via Vittorio Bachelet piano 2	in corso costr (F/3)	-----
1	978	29	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	30	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	31	Via Vittorio Bachelet piano 3	in corso costr (F/3)	-----
1	978	32	Via Vittorio Bachelet piano S1	in corso costr (F/3)	-----

- Catasto Terreni del Comune di Casandrino al fol. 1, p.lla 978, ENTE URBANO, are 14.21 (privo di reddito)

Prezzo base: euro 225.000,00 (duecentocinquemila e zero centesimi)

Napoli, 30 aprile 2021

Il Notaio delegato Giovanni Cesaro