

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n.173/2020**

(a cui è riunita la RGE 235/2023)

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott. Mario Ciccarelli del 28-29/03/2024,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

**Avvisa**

che il giorno **13 novembre 2024 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio immobiliare pignorato, costituente i Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 12 novembre 2024 alle ore 23:59**;
- 2) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

**LOTTO UNO**

**Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:**

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di **Forio (NA)**, località **Cuotto, Via Provinciale Panza:**

**BENE 1 - TERRENO** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.35, p.lla 1287.**

Trattasi di terreno agricolo di circa 2.300 mq, sviluppatosi su differenti quote (terrazzamenti), di forma irregolare e solo parzialmente recintato, coltivato a vigneto. L'accesso al fondo avviene tramite le p.lle 1314 e 1285.

Confinante: a nord, con Via Provinciale Panza; a est e sud, con le p.lle 10 e 25; a sud-ovest e ovest, con le p.lle 1314 e 1285, con le quali è direttamente comunicante senza soluzione di continuità; a nord-ovest, con la p.la 442.

**BENE 2 - TERRENO** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.35, p.la 441**.

Trattasi di terreno agricolo di circa 165 mq, pianeggiante, di forma irregolare e solo parzialmente recintato. Parte della particella pignorata è pavimentata, mentre la restante parte è destinata alla coltivazione di ortaggi. L'accesso al fondo avviene tramite le p.lle 1314 e 1285.

Confinante: a nord, con la p.la 312; a ovest, con la p.la 1314, con la quale è comunicante senza soluzione di continuità; a sud, con la p.la 7; a est, con la p.la 1285.

Sul terreno in oggetto è presente una scala in muratura che consente l'accesso al villino (bene 5) e, tramite il pianerottolo di riposo, ad un manufatto in pietra (attualmente adibito a lavanderia ad uso dell'esecutato), ricadente quest'ultimo sulla p.la 7 di proprietà aliena.

**BENE 3 - DEPOSITO**, unità immobiliare sita nel Comune di Forio (NA) alla Via Provinciale Panza n.407, riportata nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.la 1378, sub.1**.

Trattasi di un ex fabbricato rurale, cantina con palmento, tipica dell'architettura rurale ischitana, di circa 73,00 mq, composto da un piano fuori terra. Il cespite non è dotato di accesso diretto dalla Via Provinciale Panza; l'accesso avviene dalla p.la 1282 (bene facente parte del lotto in oggetto).

Confinante: a nord, con la p.la 1282; a sud, con terrapieno p.la 330; ad est, con terrapieno p.la 1314; a ovest, con la p.la 15.

L'immobile si compone di n.4 locali, ove si trova anche la vasca del palmento scavato nella roccia e il locale utilizzato in antichità per la pigiatura delle uve comunicante con la vasca. Tale ultimo locale non è fornito di varco d'accesso per l'ingresso pedonale.

Superficie commerciale: mq 73,58.

**BENE 4 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE**, unità immobiliare sita nel Comune di Forio (NA) alla Via Provinciale Panza n.401, riportata nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg. 35, p.la 1282, sub.1**.

Trattasi di un fabbricato per attività agricola attualmente adibito a ristorante, di circa 153 mq, sito alla Via Provinciale Panza, Contrada Cuotto.

Il fabbricato è composto da un piano fuori terra ed uno seminterrato, entrambi con area esterna di pertinenza.

Il corpo di fabbrica del piano seminterrato è composto da locali di servizio, ognuno con accesso indipendente prospiciente il nord e, precisamente: locale cucina composto da due vani comunicanti, locale dispensa e locali w.c.

La rampa di scale ubicata al piano seminterrato conduce al piano terra dove sono ubicati i locali del ristorante: piccolo disimpegno, area degustazione 1 e area degustazione 2. Da detta sala si accede all'area esterna di pertinenza coperta da pergolato in legno, al locale direzione e ad altro locale cucina.

L'immobile non è dotato di accesso diretto da Via Provinciale Panza. L'accesso avviene attraversando le p.lla 1287, 1285 e 1314 (beni facenti parte del lotto); non si è rinvenuta alcuna servitù di passaggio tramite la p.lla 5 di proprietà aliena.

Confinante: a nord e est, con p.lla 1314; a sud, con p.lla 1378; a ovest, con p.lla 324.

Superficie commerciale totale: mq 153,00. Superficie utile netta 114,93 mq.

Il piano seminterrato ha un'altezza massima di 3,00 m e minima di 2,15 m. Il piano terra ha un'altezza media di 2,75 m.

**BENE 5 - VILLINO**, unità immobiliare sita nel Comune di Forio (NA) alla Via Provinciale Panza n.407, Contrada Cuotto, riportata nel C.F. di detto Comune (NA) al **Fg.35, p.lla 1285, sub.1**.

Trattasi di un villino unifamiliare sito in Forio (NA), alla Via Provinciale Panza n.407, Contrada Cuotto, piano S1-T. L'accesso avviene dalla Via Provinciale Panza n.407, attraverso la p.lla 1287 (facente parte del lotto in oggetto).

Il fabbricato si compone di un piano fuori terra composto da: ingresso, quattro camere da letto, salone, due disimpegni, tre bagni, cabina armadio, piccolo ripostiglio con soppalco, cucina con camino, terrazza al piano terra.

Il piano seminterrato è composto da: cantinola (ex cisterna) e locale lavanderia con bagno, il cui accesso avviene sia verso sud, dalla p.lla 1314, percorrendo la rampa di scale ivi presente, che da nord scendendo la rampa di scale in pietra collegata con l'accesso del soggiorno del villino.

Vi è poi un locale deposito/legnaia, una cantinola e una cisterna ubicati sulla sinistra del viale dov'è sito l'accesso da Via Provinciale Panza n.407. Detti locali sono sormontati da una terrazza pavimentata dove è presente un pozzo. Altresì di esclusiva pertinenza del villino è l'area scoperta di circa 360 mq in parte pavimentata e in parte adibita a giardino.

Il corpo di fabbrica del piano terra del villino è dotato di tre accessi: quello principale, ad est, avviene dalla rampa di scale ubicata sulla sinistra del vialetto del cancello carrabile; un secondo accesso, a sud, prospiciente la p.lla 1314; il terzo accesso, a nord-ovest, tramite la scala in muratura ubicata sulla p.lla 441.

Confinante: a nord, con la p.lla 441 e p.lla 442 (aliena); a nord-est, est e sud-est, con p.lla terreno 1287; a sud, con p.lla 1314; a ovest, con p.lla 7 (aliena).

La superficie commerciale totale è di circa 324,44 mq. Superficie utile netta del piano terra 203,08 mq, e superficie non residenziale 6,60 mq. Superficie utile netta del piano seminterrato 74,85 mq.

L'altezza media degli ambienti al piano terra è di 3,64 m.

**BENE 6 - TERRENO** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.35, p.lla 1314**.

Trattasi di terreno agricolo di circa 3.300 mq, sviluppatosi su differenti quote (terrazzamenti), di forma irregolare e solo parzialmente recintato. Non è dotato di accesso diretto dalla via pubblica; l'accesso al fondo avviene tramite le p.lle 1282 e 1285, attraverso il sentiero centrale che lo attraversa da nord a sud.

Confinante: a sud, con la p.lla 1315; a ovest, con le p.lle 330, 1378 e 1282, e con le p.lle 324 e 73; a nord, con le p.lle 1271, 5 e 7; a est, con le p.lle 441 e 1287, e con le p.lle 25, 264, 519 e 1392.

La maggior parte della superficie è coltivata a vigneto, e una piccola porzione della zona nord-ovest alla coltivazione di ortaggi. Nella parte a nord sono presenti i locali tecnici a

servizio del ristorante (bene 4), nella zona sud vi è un piccolo manufatto in muratura (gallinaio). Sono altresì presenti piccoli tratti di vegetazione sparsa e alcuni alberi.

**Prezzo base d'asta: € 791.500,00 (settecentonovantunomilacinquecento/00).**

**Offerta Minima: € 593.625,00 (cinquecentonovantatremilaseicentoventicinque/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 10.000,00 (diecimila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (*v. infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Provenienza e stato di occupazione:**

**In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- Il compendio immobiliare costituente Lotto n.1 risulta pervenuto all'esecutato in virtù di successione testamentaria del sig. [...omissis...] deceduto il 03.03.2010, la cui denuncia è stata presentata il 03.03.2011 al n.58 vol. 9990, e trascritta il 06.02.2013 ai nn. 4149/5553. La predetta successione è stata regolata da testamento olografo datato 28.12.2009 e pubblicato con verbale del 02.03.2011 per Notar Arturo Antonio Pasquale (Rep. n.63851/Racc.14547), reg.to ad Ischia il 09.03.2011 al n. 357 serie 1T.

Accettazione espressa di eredità trascritta in data 08.04.2011 ai nn. 10278/14422, in favore dell'esecutato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui cespiti in oggetto.

- Atto di permuta del 26.08.1979 (Rep. 13761/Racc. 4698), per Notar Antonio Farinaro coadiutore del Notaio Angelo Tirone, trascritto a Napoli 2 in data 21.09.1979 ai nn. 20213/20806, con il quale il sig. [...omissis...] ha trasferito in permuta al sig. [...omissis...] la "stanzetta di sua proprietà sita al primo piano del fabbricato rurale in Forio, località Cuotto S.S. 270, riportata in C.T. al foglio 35, particella 8, subalterno 2, confinante da tutti i lati con proprietà [...omissis...]. [...omissis...] rinunzia inoltre al diritto di passaggio sul terrazzo antistante la stanza trasferita al [...omissis...] e le altre stanze al primo piano di proprietà [...omissis...]. A sua volta [...omissis...] trasferisce in permuta a [...omissis...], la piena proprietà di una zonetta di terreno della superficie di circa are 3 (tre) distaccata dal maggior fondo descritto in premessa e confinante con il fabbricato [...omissis...], con la strada statale 270, con restante fondo di [...omissis...] e con terreno di proprietà [...omissis...]. La zonetta di tre are oggetto del trasferimento è riportata in C.T. fra la maggior superficie della particella 245 del foglio 35 ed è individuata nel tipo di frazionamento n.2189-39/1979 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", con il subalterno 245/D che assume il numero definitivo 442 di are 3.00 R.D. lire 20.26, R.A. lire 3.01. Sempre a titolo di permuta [...omissis...] rinunzia al diritto di passaggio attraverso il cortile a pianterreno di proprietà del [...omissis...] e consente

*al medesimo [...omissis...] ed ai suoi aventi causa di costruire, a ridosso del fabbricato rurale identificato in C.T. con le particelle 8 e 81 del foglio 35, vani al piano terra, senza rispettare le distanze legali dalle vedute di [...omissis...] al primo piano; tali fabbriche a costruirsi non dovranno però superare in altezza il piano di calpestio dei vani a primo piano di proprietà [...omissis...]*”.

Nell'atto de quo è precisato poi che: *“la zona di cortile sulla quale [...omissis...] ha rinunciato al diritto di passaggio è quella antistante i vani a piano terra di proprietà [...omissis...] ed è limitata, verso Ovest dalla linea che congiunge lo spigolo nord-ovest del fabbricato con lo spigolo sud-est del gabinetto di proprietà [...omissis...]; che la cessione della stanza a favore del sig. [...omissis...] comprende tutti i proporzionali diritti condominiali sulla scala di accesso al primo piano che, conseguentemente, resta di esclusiva proprietà di [...omissis...]*”.

- Successione del sig. [...omissis...] deceduto il 04.05.1968, la cui denuncia è stata classificata al n. 50 vol. 268, e trascritta il 20.08.1970 ai nn. 26585/36106, giusto testamento pubblico per Notar Nonno del 23/09/1964 pubblicato dallo stesso Notaio con verbale del 04/09/1968 e reg.to l'11/09/1968 al n.1126.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20/07/2015 ai nn. 21348/26878 su altri beni relitti, e in data 1/07/2022 ai nn. 25399/33271 sugli immobili in oggetto.

- Atto di permuta del 27.11.1959 (Rep. 10659), per Notar Francesco Nonno, trascritto il 04.05.1960 ai nn. 11728/16124.

- Atto di compravendita per Notar Sanguigno Andrea del 22/05/1920, Rep. 1357, registrato a Frattamaggiore il 4 giugno 1920 vol.87 fg.8 sotto il n.1163, trascritto il 21/06/1920 ai nn.12139/7974.

#### **Quanto allo stato di occupazione dei beni:**

I beni nn. 1 e 2 sono occupati dal debitore esecutato, e il bene 5 è da egli abitato.

I beni nn. 3, 4 e 6 sono occupati da una società terza senza titolo opponibile alla procedura.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrante, e dai relativi allegati, nonché dalla relazione integrativa a firma del medesimo, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Forio, emerge, tra l'altro, che:

- “i terreni identificati con le particelle 441, 1282, 1285, 1287, 1314 e 1378 del fg.35, devono ritenersi ricadenti **all'ESTERNO del perimetro del centro abitato** delimitato ai sensi dell'art.4 del CdS D.Lvo n. 285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n.111 del 21.3.95 e n.376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n.1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 4.4.97”;

- in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n.8 del 14/02/2021 **i terreni summenzionati ricadono in “Aree Agricole di Particolare rilevanza paesaggistica”** della Disciplina Piano Strutturale;

- in base al Piano Territoriale Paesistico approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta

Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i **terreni summenzionati ricadono in aree soggette a “Protezione Integrale”** della Disciplina del Piano Paesistico;

- in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino meridionale approvato con Delibera n.2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggette a rischio frana o idraulico.

- Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli risulta che gli immobili: *“rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs. 22.1.2004 n.42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia; rientrano nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999; non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali”*.

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio, non sono emerse pratiche di agibilità/abitabilità riferite ai cespiti in oggetto. Non risultano inoltre ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

### **BENE 3:**

- In riferimento al **bene n.3 (deposito al fg.35, p.lla 1378, sub.1)**, l'esperto ha riscontrato che dalla sovrapposizione della sagoma attuale con la mappa di impianto del 1894 e la foto area dell'IGM del 1966, gran parte della volumetria è stata realizzata in data antecedente al 1942, mentre la volumetria verso ovest (corrispondente ai locali L3 e L4) costituisce un ampliamento realizzato ante 1967.

A parere dell'esperto, **la volumetria antecedente al 1942 è legittima** sia perché essendo un fabbricato rurale non necessitava di titolo abilitativo né di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti ai sensi della L. 1150/1942, sia perché realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico a cui il territorio è sottoposto ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**L'ampliamento, realizzato in assenza di titolo abilitativo, risulta legittimo da un punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della L. 765/1967** (poiché ricadente all'esterno del perimetro del centro abitato), **ma non paesaggistico** stante l'assenza della necessaria autorizzazione della Soprintendenza.

Con l'accatastamento all'urbano in data 02.10.2017, in linea con quanto disposto dal comma 14 ter dell'art.13 del D.L. 201/2011 (convertito con L. 214/2011) - che ha comportato la soppressione della p.lla 16 e la costituzione della p.lla 1378 sub.1 del fg.35 -, è stato effettuato l'aggiornamento catastale del predetto ampliamento.

A parere dell'esperto, **la volumetria relativa all'ampliamento non risulta sanabile da un punto di vista paesaggistico stante il divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004**. Ne consegue che, **per detta porzione, occorre ripristinare lo stato dei luoghi**.

Il costo stimato dall'esperto per il ripristino è di circa € 8.000,00, ed è stato detratto dal valore di stima del cespite.

#### **BENE 4:**

- In riferimento al **bene 4 (fabbricato per attività agricole, fg.35, p.lla 1282, sub.1)**, da verifiche effettuate dall'esperto non sono emersi titoli abilitativi per la sua realizzazione, né alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003.

L'immobile è stato realizzato in data successiva al 1 settembre 1967.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Forio è stata rinvenuta unicamente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 30.05.2012 prot. 12522, per attività tipologica A (ristorante) per locali ubicati alla Via Provinciale Panza n.267, fg.35 p.lla 1282 sub.1, con destinazione d'uso ristorazione/degustazione. Nella pratica si specifica che i locali hanno una superficie di mq 201 totale, divisa in mq 70 di superficie per la somministrazione e mq 50 di servizi, e che il ristorante avrà l'insegna con nominativo [...*omissis*...]. Alla pratica sono allegati la relazione tecnico descrittiva e gli elaborati grafici.

Dalla disamina della predetta documentazione, l'esperto ha rilevato corrispondenza con quanto indicato nella pratica SCIA.

Trattandosi di immobile realizzato in assenza di titoli autorizzativi e ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, **il cespite in oggetto è da ritenersi totalmente abusivo e non sanabile** con accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

In riferimento al bene in oggetto, l'esperto ha pertanto stimato il **valore d'uso**.

#### **BENE 5:**

- In riferimento al **bene 5 (villino fg.35, p.lla 1285, sub.1)**, da ricerche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio, sono emerse le seguenti pratiche:

- **Concessione Edilizia n.143 del 05/05/1979** rilasciata dal Sindaco del Comune di Forio per la sostituzione dei solai e delle trasformazioni interne in località Cuotto al fg.35 p.lle 8 e 81. In allegato all'istanza sono stati rinvenuti i grafici;
- **Concessione Edilizia n.152 del 09/08/1982** rilasciata dal Sindaco del Comune di Forio per la realizzazione di una tettoia in eternit alla SS. 270 località Cuotto al fg.35, p.lle 8, 7, 81 e 245. In allegato all'istanza sono stati rinvenuti i grafici.

L'esperto ha all'uopo precisato che la C.E. n.152 del 09/08/1982, riguarda la realizzazione di una tettoia in eternit, allo stato non rinvenuta.

L'unico grafico rinvenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forio riguardante il cespite in oggetto è allegato alla Concessione Edilizia n.143 del 05/05/1979.

Dall'esame dei titoli di provenienza, dalla consultazione delle mappe d'impianto, dagli atti degli archivi del Catasto di Napoli, dalle foto aeree del 1943 e 1966 richieste presso l'IGM, l'esperto ha riscontrato che **il cespite deriva da diversa originaria consistenza**.

Per poter verificare la legittimità urbanistica dell'immobile, l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica delle molteplici fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale, attraverso la comparazione del rilievo dello stato dei luoghi con la mappa di impianto, con le foto aeree dell'IGM, con le descrizioni rinvenute nei titoli di provenienza nonché con l'esame delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile.

L'esperto ha rilevato che la sagoma del corpo originario, quale porzione del fabbricato rurale identificato dalle p.lle 8 e 81 del fg.35 nella mappa di impianto del 1894, corrisponde ai locali del cespite ubicati verso ovest, ossia quelli del piano seminterrato (locali 1 e 2) e del piano terra (camera L3). Per gli altri eventuali locali originari l'individuazione non risulta più fattibile, a seguito degli ampliamenti realizzati nei periodi successivi che hanno condotto ad una diversa conformazione del cespite.

Dalla sovrapposizione della foto aerea del 16.08.1943 con lo stato dei luoghi, emerge che la volumetria del cespite corrisponde al corpo di fabbrica del piano terra così come individuato nella citata mappa di impianto con l'aggiunta del corpo di fabbrica dove sono ubicati gli attuali locali camera L4, ripostiglio, disimpegno 2, wc2 e wc3.

Dal testamento del 23.09.1964, pubblicato per Notar Nonno con verbale del 04.09.1968, il cespite viene descritto come *“fabbricato rurale composto da un vano terraneo con antistante cortile e primo piano composto di vani 3, cucina, v.c., scala, cisterna nonché un cellaio a poca distanza con il locale dei palmenti?”*.

Tanto in linea con la foto aerea del 15.10.1966, nella quale la sagoma del cespite risulta ulteriormente ampliata con l'aggiunta della volumetria di parte dell'attuale salone. Risulta altresì presente una terrazza sempre al piano terra.

Il grafico allegato alla C.E. 143 del 05/05/1979, avente ad oggetto la sostituzione dei solai e delle trasformazioni interne, rappresenta la porzione del cespite in maniera schematica e esemplificativa. In ogni caso, dall'esame dello stesso l'esperto ha trovato corrispondenza dei locali esistenti alla data del 15.10.1966, con l'aggiunta di un ulteriore volumetria rappresentata dal locale ubicato a sud (di cui allo stato non vi è più traccia atteso il mutato stato dei luoghi).

L'esperto ha pertanto concluso affermando che:

- i volumi realizzati ante 1943 e sino all'imposizione del vincolo paesaggistico (09.09.1952), in assenza di titolo abilitativo, possono ritenersi legittimi in considerazione del fatto che ricadendo all'esterno del perimetro del centro abitato la loro costituzione non necessitava di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti ai sensi della L. 1150/1942.
- I volumi realizzati tra il 1952 e il 1/09/1967, in assenza di titolo abilitativo, risultano legittimi da un punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della L. 765/1967 in quanto ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato, ma la loro costruzione, successiva all'imposizione dei vincoli paesaggistici presenti sul territorio, avrebbe necessitato preventivamente dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza. Da verifiche effettuate, non risulta alcuna autorizzazione paesaggistica rilasciata per il cespite in oggetto.

Inoltre, trattandosi di interventi che hanno comportato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004, non potrà essere presentata domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Ne consegue che **per tali volumi non legittimi occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi.**

Per quanto concerne infine i volumi realizzati in epoca successiva all'1.09.1967 in assenza di titolo abilitativo, e per i quali non è stata rinvenuta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio alcuna domanda di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e 326/2003, gli stessi sono da considerarsi totalmente abusivi e non sanabili con accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004. Anche per detti volumi non legittimi occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Per le criticità imputabili ai su menzionati abusi non sanabili, e per i quali occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, l'esperto ha applicato una decurtazione dal valore finale di stima del cespite in oggetto.

#### **BENI 1, 2 e 6:**

In riferimento ai **beni 1, 2 e 6 (terreni fg.35, p.lle 1287, 441 e 1314)**, dalle ricerche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio, dalla disamina dei titoli di provenienza e dei luoghi, l'esperto ha riscontrato che gli appezzamenti di terreno di cui ai beni 1 e 6, coltivati a vigneto, e del bene 2, ad orto, per loro caratteristiche morfologiche e pedologiche, sono conformi alle previsioni della normativa urbanistica vigente e, in particolare, alle disposizioni dettate dalle norme di attuazione del PTP all'art. 11 per la zona P.I. (protezione integrale).

#### **Situazione catastale:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrate e dai relativi allegati, nonché dalla perizia integrativa a firma del medesimo, risulta che:

#### **BENE 1:**

Il terreno in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.la 1287, vigneto**, cl.2, are 23.33, r.d. € 57,83 e r.a. € 35,54, giusto tipo mappale del 28.01.2009 protocollo n.NA0077251 in atti dal 28.01.2009 (n.77251.1/2009).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.35, p.la 8; fg.35, p.la 81; fg.35, p.la 245. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg.35, p.la 1285; fg.35, p.la 1286; fg.35, p.la 1288.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'11.12.2001: **Foglio 35, p.la 245**, vigneto, classe 2, are 28.30, r.d. € 70,16, r.a. € 43,12, **giusto frazionamento del 01.06.1979** protocollo n.806647 in atti dall'11/12/2001 Mod.51 n.39/79 (n.2189.1/1979).

- Dati dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 12.02.1985: Foglio 35, p.la 245, vigneto, classe 2, are 32.95, r.d. L. 158.160, r.a. L. 97.203.

#### **BENE 2:**

Il terreno in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.la 441, vigneto**, cl.2, are 01.65, r.d. € 4,09 e r.a. € 2,51, giusto frazionamento del 01.06.1979 protocollo n.806647 in atti dall'11.12.2001 Mod. 51 n.39/79 (n.2189.1/1979).

La p.la 441 deriva dalla p.la 245. Nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg.35, p.la 245; fg.35, p.la 442.

- Dati dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 35, p.lla 245**, vigneto, classe 2, are 32.95, r.d. L. 158.160, r.a. L. 97.203.

L'esperto ha rilevato che **la superficie e la sagoma della particella di terreno in oggetto rinvenuta in fase di sopralluogo, risulta difforme da quella riportata sull'estratto di mappa terreni.**

In sede di sopralluogo è stato difatti riscontrato che una piccola porzione del terreno in oggetto, ubicata ad est, e comprendente anche un piccolo manufatto in muratura, è in possesso del proprietario confinante, il quale ha provveduto a recintare ed unire detta porzione di terreno con la sua proprietà, chiudendone l'accesso con un cancello in ferro.

Ai fini della stima del cespite, l'esperto ha tenuto conto della superficie rilevata in sede di accesso.

### **BENE 3:**

L'immobile è attualmente riportato nel NCEU del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 1378, sub.1, z.c.2**, cat. C/2, classe 2, consistenza 57 mq, superficie catastale 85 mq, r.c. € 229,62, Via Provinciale Panza n.407, piano T, giusta variazione nel classamento del 24.10.2018, pratica n.NA0301439 in atti dal 24.10.2018 variazione di classamento (n.106034.1/2018).

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24.10.2017: Foglio 35, p.lla 1378, sub.1, z.c.2, cat. C/2, classe 2, consistenza 57 mq, superficie catastale 85 mq, r.c. € 229,62, Via Provinciale Panza n.407, piano T, giusta **costituzione del 21.10.2017 protocollo n.NA0376859 in atti dal 24.10.2017 costituzione (n.4664.1/2017).**

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02.10.2017: fg. 35, p.lla 1378, cat. F/6, giusta costituzione del 02.10.2017 pratica n.NA0351137 in atti dal 02.10.2017, associato al tipo mappale con prot. NA0351117 del 02.10.2017.

La **p.lla 1378 deriva dalla p.lla 16 al CT**, giusta variazione in soppressione del 02.10.2017 pratica n.NA0351137 in atti dal 02.10.2017 - Tipo mappale presentato il 02.10.2017 per ampliamento (n.351117.1/2017).

- Dati dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 35, p.lla 16**, fabbricato rurale, are 00,75.

### **Conformità catastale:**

**Dal confronto tra la planimetria catastale del 24.10.2017 e lo stato dei luoghi, l'esperto ha riscontrato esservi conformità.**

L'esperto ha riscontrato **difformità tra la superficie catastale totale** indicata nella visura catastale, 85 mq, e la superficie commerciale totale calcolata in sede di accesso, pari a 73,58 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. A parere dell'esperto occorre presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della superficie catastale.

### **BENE 4:**

L'immobile è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 1282, sub.1, z.c.2, cat. D/10**, r.c. € 1.863,00, Via Provinciale di Panza n.267, piano S1-T, giusta variazione nel classamento del 09/11/2009 protocollo n.NA0951305 in atti dal 09.11.2009 variazione di classamento (n.77533.1/2009).

- Dati dell'unità dal 17.11.2008: Foglio 35, p.lla 1282, sub.1, z.c.2, cat. D/10, r.c. € 1.322,00, Via Provinciale Panza n.267, piano S1-T, giusta **costituzione del 17.11.2008 protocollo n.NA0989763 in atti dal 17.11.2008 costituzione (n.8647.1/2008)**.

La p.lla 1282 deriva dalla p.lla 9 del CT, soppresso giusta variazione per soppressione del 30.10.2008, prot. n.NA0921440 in atti dal 30.10.2008, tipo mappale (n.921440.1/2008).

- Dati dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 35, p.lla 9**, vigneto, classe 3, are 47.38, r.d. € 59,95, r.a. € 59,95.

Difformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale del 17.11.2008 e lo stato dei luoghi, **l'esperto ha rilevato esservi conformità in riferimento al piano seminterrato e al piano terra. È difforme, invece, in riferimento al locale "area degustazione 2" che all'attualità si presenta come locale chiuso e non come area scoperta.**

A parere dell'esperto andrebbe presentata pratica Docfa per l'inserimento della superficie catastale in visura e per l'aggiornamento della planimetria.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio, non è stata rinvenuta alcuna pratica legittimante i lavori relativi alla chiusura dell'area scoperta.

**BENE 5:**

L'immobile è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 1285, sub.1, z.c.2, cat. A/7**, classe 4, vani 11, superficie catastale mq. 286, totale escluse aree scoperte mq 278, r.c. € 1.397,53, Via Provinciale di Panza n.213, piano S1-T, giusta variazione del 16.11.2017 protocollo n.NA0422957 in atti dal 16.11.2017 Reg. Sent. C.T.P. 22961/15/2014 (n.160555.1/2017) del 09.04.2014 depositata il 06.10.2014 rgr 10694/12.

- Dati dell'unità dal 09.11.2015: Foglio 35, p.lla 1285, sub.1, z.c.2, cat. A/7, cl.6, vani 11,5, superficie catastale mq 286, totale escluse aree scoperte 278 mq, r.c. € 1.989,65, Via Provinciale Panza n.213, piano S1-T, giusta variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 03.07.2009: Foglio 35, p.lla 1285, sub.1, z.c.2, cat. A/7, cl.1, vani 11, rendita € 869,20, Via Provinciale Panza n.213, piano S1-T, giusta **Costituzione del 03.07.2009** protocollo n.NA0602542 in atti dal 03.07.2009 Costituzione (n.6460.1/2009).

La p.lla 1285 deriva dalla p.lla 8 del CT, soppresso giusta variazione per soppressione del 28.01.2009, prot. n.NA0077251 in atti dal 28.01.2009, tipo mappale (n.77251.1/2009).

Precisamente, il cespite in oggetto, costituito nel 2009, deriva dalla soppressione della p.lla 8, subb. 1 e 2 (porzione di fabbricato rurale).

- Dati dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 35, p.lla 8**, fabbricato rurale, 95 mq.

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale del 03.07.2009 e lo stato dei luoghi, l'esperto ha riscontrato esservi conformità. In particolare, l'esperto ha riscontrato che lo stato dei luoghi del piano seminterrato e del piano terra è conforme alla situazione catastale, a meno della mancata rappresentazione della rampa esterna a ovest che conduce alle pertinenze site al piano seminterrato. L'esperto ha rilevato invece la difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 286 mq, e la superficie commerciale

totale calcolata in sede di accesso, pari a 324,44 mq. Detta discrepanza, a parere dell'esperto, è imputabile al mancato inserimento della superficie dell'area scoperta di pertinenza nella superficie indicata in visura. Occorre pertanto presentare un aggiornamento della superficie catastale con pratica Docfa.

**BENE 6:**

Il terreno in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio (NA), in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 1314, vigneto**, cl.3, are 33.34, r.d. € 42,19 e r.a. € 42,19, giusta tabella di variazione del 04.02.2011 protocollo n.NA0117170 in atti dal 04.02.2011 presentato il 04.02.2011 (n.117170.1/2011).

- Dati dell'unità immobiliare dal 04.02.2011: Foglio 35, p.lla 1314, vigneto, classe 3, are 33.34, r.d. € 42,19, r.a. € 42,19, **giusto frazionamento del 04.02.2011 protocollo n.NA0117170 in atti dal 04/02/2011 presentato il 04.02.2011 (n.117170.1/2011)**.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.35, p.lla 1281.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30.10.2008: **Foglio 35, p.lla 1281**, vigneto, classe 3, are 45.18, r.d. € 57,17, r.a. € 57,17, giusto tipo mappale del 30.10.2008 protocollo n.NA0921440 in atti dal 30.10.2008 (n.921440.1/2008).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg.35, p.lla 9. Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: fg.35, p.lla 1282.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 35, p.lla 9**, vigneto, classe 3, are 47.38, r.d. € 59,95, r.a. € 59,95.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto, la descrizione e la superficie (are 33,34) della particella di terreno è conforme alla mappa terreni e a quanto rilevato in sede di accesso.

- **Situazione condominiale**, non vi è amministrazione condominiale costituita.

- **Formalità presenti sugli immobili in oggetto**:

Tra le formalità presenti sugli immobili vi è la trascrizione del 13.05.1996, nn. 10487/14157 e 10488/14158, dell'atto per Notar Tommaso Olivieri del 24.04.1996 (Rep. 92500/ Racc. 18964), di costituzione del diritto di superficie in favore di terzi per fare e per mantenere le costruzioni sui terreni e pertinenze in Forio, località Cuotto (in NCT foglio 35, p.lle 245, p.lla 9 e 16), per la durata di 20 anni fino al 24 aprile 2016. Nel rogito in oggetto è precisato che, scaduto tale termine, il diritto della società superficiaria si estinguerà e le costruzioni (realizzate e/o già esistenti) diventeranno e/o ritorneranno di proprietà dei rispettivi costituenti (eredi ed aventi causa) senza obbligo di pagamento alcuno.

Vi è altresì la trascrizione del 16.09.2008 ai nn. 31575/48941, di costituzione vincolo di destinazione, giusto atto per Notar Alfredo Albore del 05/09/2008, rep. 86012/34455, a favore di Regione Campania e contro [...*omissis*...], sugli immobili identificati al C.T. al fg. 35, p.lla 15 e 16 (fabbricato rurale Via Provinciale Panza). Con tale atto, la società che deteneva il diritto di superficie, ha vincolato all'uso a scopi agrituristici i fabbricati rurali siti nel comune di Forio (NA) alla Via Provinciale Panza n.267 indicati in catasto al foglio 35 particelle n. 15 e 16 e porzione della particella 9 una alle aree esterne e di sedime, per un periodo di 10 anni a partire dalla data di liquidazione del contributo previsto dal POR Campania 2000/2006.

\*\*\*\*\*

## LOTTO DUE

### Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di **Forio (NA)** alla **Via Provinciale Panza, Località Chiena:**

**BENE 1 - TERRENO** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.21, p.lla 570.**

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, di circa 1.437 mq, sviluppatosi su due quote (terrazzamenti) pianeggianti, di forma irregolare e recintato. L'accesso al fondo avviene dalla stradina gradonata laterale della Via Provinciale Panza. All'attualità il terreno è coltivato a vigneto.

Confinante: a nord, con stradina di accesso; a ovest, con la p.lla 685 (aliena) con la quale non vi è recinzione di sorta; a est, con le p.lle 348 e 588 (aliene); a sud, con le p.lle 569 e 362 (aliene); a nord-ovest, con il deposito p.lla 1160 sub.1.

**BENE 2 - DEPOSITO** riportato nel C.F. del Comune di Forio (NA) al **Fg.21, p.lla 1160 sub.1.**

Trattasi di piccolo manufatto in pietra tipico dell'architettura rurale, deposito/cisterna a servizio dell'appezzamento di terreno su cui è ubicato.

Il manufatto, sito immediatamente a sinistra dell'accesso della p.lla 570, è di forma irregolare ed è composto da un vano sito al piano terra (accessibile) e da uno seminterrato (cisterna non accessibile).

Confinante: a nord-ovest, dalla stradina a gradoni; per i restanti dalla p.lla 570.

Superficie commerciale: 12,00 mq. La superficie netta è pari a 8,14 mq.

**Prezzo base d'asta: € 40.600,00 (quarantamilaseicento/00).**

**Offerta Minima: € 30.450,00 (trentamilaquattrocentocinquanta/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00 (duemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (*v. infra*).

### Provenienza e stato di occupazione:

**In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- Il compendio immobiliare costituente Lotto n.2 risulta pervenuto all'esecutato in virtù di successione testamentaria del sig. [...*omissis*...] deceduto il 03.03.2010, la cui denuncia è stata presentata il 03.03.2011 e classificata al n.58 vol. 9990, e trascritta il 06.02.2013 ai nn. 4149/5553. La predetta successione è regolata da testamento olografo datato 28.12.2009 e pubblicato con verbale del 02.03.2011 per Notar Arturo Antonio Pasquale (Rep. n.63851/Racc.14547), reg.to ad Ischia il 09.03.2011 al n. 357.

Accettazione espressa di eredità trascritta in data 08/04/2011 ai nn.10278/14422.

Accettazione espressa di eredità trascritta in data 10/01/2024 ai nn. 1218/1517.

- Successione del sig. [...*omissis*...] deceduto il 04.05.1968, la cui denuncia è stata classificata al n. 50 vol. 268, e trascritta il 20.08.1970 ai nn. 26585/36106, giusto testamento pubblico per Notar Nonno del 23/09/1964 pubblicato dallo stesso Notaio con verbale del 04/09/1968 e reg.to l'11/09/1968 al n.1126.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 20/07/2015 ai nn. 21348/26878 su altri beni relitti.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 1/07/2022 ai nn. 25399/33271.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 09/01/2024 ai nn. 1035/1288.

**Quanto allo stato di occupazione dei beni:** gli immobili in oggetto sono occupati dal debitore esecutato.

**Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrante, e dai relativi allegati, nonché dalla relazione integrativa a firma del medesimo, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Forio, emerge, tra l'altro, che:

- "i terreni identificati con le particelle 570 e 1160 del foglio 21, il terreno identificato con la particella n.184 del foglio 27 e le particelle n.1648-1649 del foglio n.14, devono ritenersi ricadenti **all'INTERNO del perimetro del centro abitato** delimitato ai sensi dell'art.4 del CdS D.Lvo n.285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n.111 del 21.3.95 e n.376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n.1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 4.4.97";

- in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n.8 del 14/02/2021 i terreni summenzionati ricadono in "**Insedimenti Urbani Prevalentemente Consolidati**" della Disciplina Piano Strutturale;

- in base al Piano Territoriale Paesistico approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i terreni summenzionati ricadono in aree soggette a "**Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro paesistico-ambientale**" della Disciplina del Piano Paesistico;

- in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino meridionale approvato con Delibera n.2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggette a rischio frana o idraulico.

- Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli risulta che gli immobili: "*rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs. 22.1.2004 n.42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia; rientrano nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999; non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali?*".

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio, non sono emerse ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

- Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio, dalla disamina dei titoli di provenienza e dei luoghi, l'esperto ha rilevato che l'appezzamento di terreno (fg. 21, p.la 570), coltivato a vigneto, per le caratteristiche morfologiche e pedologiche, è conforme alle previsioni della normativa urbanistica vigente e, in particolare, alle disposizioni dettate dalle norme di attuazione del PTP all'art. 13 per la zona R.U.A.

- In riferimento al **bene n.2 (deposito al fg.21, p.la 1160, sub.1)**, l'esperto ha riscontrato che il manufatto (casellino agricolo con cisterna), realizzato in data antecedente al 1943 (presente nella foto dell'IGM del 1943), è stato regolarizzato presso l'Agenzia delle Entrate con la registrazione al catasto urbano in data 28.09.2017, in base al comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011 (convertito con L. 214/2011), e presso il Comune di Forio con la successiva comunicazione dell'avvenuto classamento cat. C/2 (deposito).

Dalla verifica delle caratteristiche costruttive, l'esperto ha riscontrato che il cespite non ha subito modifiche né ampliamenti rispetto alla costruzione originaria. Vi è inoltre conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'8/11/2017.

#### **Situazione catastale:**

##### **BENE 1:**

Il terreno in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 21, p.la 570, vigneto**, cl.2, are 14.37, r.d. € 35,62 e r.a. € 21,89, dall'impianto meccanografico del 12.02.1985.

##### **BENE 2:**

L'immobile in oggetto è attualmente riportato nel NCEU del Comune di Forio, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 21, p.la 1160, sub.1**, z.c.1, cat. C/2, cl.1, mq. 9, superficie catastale mq.12, rendita € 31,14, Via Provinciale Panza snc, piano T, giusta variazione nel classamento del 08/11/2018 pratica n.NA0315383 in atti dal 08.11.2018 variazione di classamento (n.110303.1/2018).

- Dati dell'unità immobiliare dal 08/11/2017: Foglio 21, p.la 1160, sub.1, z.c.1, cat. C/2, cl.1, mq. 9, superficie catastale mq.12, rendita € 31,14, Via Provinciale Panza snc, piano T, giusta **Costituzione del 06/11/2017** pratica n.NA0395384 in atti dal 08/11/2017 costituzione (n.5016.1/2017).

- La p.la 1160 deriva dalla soppressione della p.la 79, fg. 21 C.T.

- Il foglio 21, p.la 79, risulta soppresso dal 28/09/2017, giusto tipo mappale del 28/09/2017 pratica n.NA0348034 in atti dal 28/09/2017 presentato il 28/09/2017 (n.348034.1/2017).

- Dati all'impianto meccanografico del 12/02/1985: **fg. 21, p.la 79, fabbricato rurale**, are 00.11.

#### **Conformità catastale:**

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'8.11.2017 e lo stato dei luoghi, l'esperto ha riscontrato esservi conformità, ad eccezione della superficie catastale totale indicata in visura, pari a 9 mq, e la superficie commerciale totale calcolata in sede di accesso, pari a 12 mq. A parere dell'esperto andrebbe presentata pratica Docfa per l'aggiornamento catastale.

**Situazione condominiale**, non vi è amministrazione condominiale costituita.

#### **Formalità presenti sugli immobili in oggetto:**

Tra le formalità presenti sugli immobili vi è la trascrizione del 13.05.1996, nn. 10487/14157 e 10488/14158, dell'atto per Notar Tommaso Olivieri del 24.04.1996 (Rep. 92500/ Racc.

18964), di costituzione del diritto di superficie in favore di terzi per fare e per mantenere le costruzioni sui terreni e pertinenze in Forio, località Chiena (in NCT foglio 21, p.lle 570 e 79), per la durata di 20 anni fino al 24 aprile 2016. Nel rogito in oggetto è precisato che, scaduto tale termine, il diritto della società superficiaria si estinguerà e le costruzioni (realizzate e/o già esistenti) diventeranno e/o ritorneranno di proprietà dei rispettivi costituenti (eredi ed aventi causa) senza obbligo di pagamento alcuno.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO TRE**

#### **Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:**

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di **Forio (NA) alla Via Baiola n.123:**

**BENE 1 -Terreno** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **fg. 14, p.lla 1648.**

Trattasi di terreno agricolo di circa 548 mq, pianeggiante e di forma irregolare, recintato. L'accesso al fondo avviene tramite due ingressi: uno ad est, carrabile, tramite il viale privato laterale via Baiola, identificato dalla p.lla 1090 di proprietà comune e di cui gli esecutati posseggono la quota di 167/1000 ciascuno; l'altro a nord, pedonale, da Via Baiola, per mezzo del cancello in ferro scorrevole e percorrendo l'area esterna con rampa di scale di pertinenza della p.lla 1649 sub.4.

Come rilevato dall'esperto, **il viale privato comune identificato con la p.lla 1090 (di cui i debitori sono comproprietari della quota di 167/1000 ciascuno) non è oggetto di pignoramento, per cui non rientra nel lotto in vendita.**

Confinante: a nord, con Via Baiola; a est, con la strada privata p.lla 1090; a ovest, con la p.lla 1616; a sud, con la p.lla 1650, da cui è separato da rete metallica e paletti in cemento e sul versante nord e nord-ovest un muro di separazione lo divide dalle unità immobiliari ricadenti sulla p.lla 1649.

All'attualità il terreno si presenta incolto con vegetazione sparsa lungo il perimetro e adibito a deposito di materiali di vario genere per lo più edili.

**BENE 2 - Appartamento** riportato nel C.F. del Comune di Forio (NA) al **fg.14, p.lla 1649, sub. 4.**

Il fabbricato in cui insiste il cespite in oggetto è composto da due corpi di fabbrica attigui, il primo di due piani fuori terra, e l'altro di un piano fuori terra.

Attualmente **l'appartamento in oggetto risulta essere stato suddiviso in due piccoli appartamenti speculari, non comunicanti, e con ingressi indipendenti.** Ogni appartamento si compone di piccolo locale cucina/pranzo da cui si accede alla camera da letto dotata di bagno. L'ingresso avviene direttamente nel locale cucina/pranzo.

Confinante: a nord, con la p.lla 1649 sub.1 (bene comune non censibile); a est e sud-est, con p.lla 1648; a sud-ovest, con la p.lla 1616.

L'area esterna di pertinenza, delimitata da muretti a secco in pietra, è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino.

La superficie commerciale è di 83,73 mq. La superficie utile netta è di 45,82 mq.

L'altezza degli ambienti è di 2,70 m.

**BENE 3 - Negozio** riportato nel C.F. del Comune di Forio (NA) al **fg.14, p.lla 1649, sub. 5.**

Oltrepassando il cancello in ferro s.n.c. prospiciente Via Baiola, si entra nell'area scoperta identificata come bene comune non censibile (p.lla 1649 sub.1), dalla quale si accede all'immobile in oggetto.

L'immobile attualmente si compone di due locali, attualmente adibiti a deposito, e un piccolo bagno. Vi è poi un terzo locale, catastalmente facente parte del cespite in oggetto, ma di fatto accorpato all'adiacente immobile identificato con il subalterno 6.

Confinante: a nord, con la p.lla 1649 sub.1; a nord-est, con p.lla 1649 sub.6; a est e sud, con terrapieno; e a sud-ovest, con p.lla 1616.

Superficie commerciale: mq 45,90. La superficie utile netta è di 37,57 mq.

Superficie commerciale totale (rivista in considerazione del suo incremento a seguito della "restituzione" del locale 3): mq. 73,95, per una superficie utile di 61,46 mq.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 2,80 m.

**BENE 4 - Negozio** riportato nel C.F. del Comune di Forio (NA) al **fg.14, p.lla 1649, sub. 6.**

Oltrepassando il cancello in ferro prospiciente Via Baiola n.123, e scendendo la rampa di scale sulla destra, si entra nell'area scoperta identificata come bene comune non censibile (p.lla 1649 sub.1), dalla quale si accede all'immobile in oggetto.

L'immobile attualmente si compone di tre locali e due w.c., ed è attualmente adibito ad asilo nido. L'immobile in oggetto risulta comprensivo anche del locale L3, il quale catastalmente fa parte del cespite adiacente sub.5.

Confinante: a nord, con la p.lla 1649 sub.1; a est, con area scoperta della p.lla 1649 sub.4; a est e sud, con terrapieno (p.lla 1649); e a ovest, con p.lla 1649 sub.5.

Superficie commerciale: mq 105,84. La superficie utile netta è di 91,27 mq.

Superficie commerciale totale (rivista in considerazione della decurtazione della superficie del locale 3 all'immobile sub.5): mq. 79,00, per una superficie utile netta di 67,83 mq.

L'altezza degli ambienti varia da 2,20 m a 2,80 m.

**Prezzo base d'asta: € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00).**

**Offerta Minima: € 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (*v. infra*).

**Provenienza e stato di occupazione:**

**In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- Il compendio immobiliare costituente Lotto n.3 risulta pervenuto agli esecutati in virtù di atto di divisione del 24.05.1983 per Notar Antonio Pasquale Arturo, Rep. 7806/Racc. 2683, trascritto il 03.06.1983 ai nn. 14655/17111, con il quale i debitori esecutati, unitamente ad altri, hanno proceduto allo scioglimento della comunione tra loro esistente. La prima quota, attribuita ai debitori esecutati, è composta dal seguente bene: "*piena ed esclusiva proprietà di una zonetta del terreno descritto in narrativa estesa are tredici e centiare novanta (13.90), confinante con la strada provinciale, zonetta da destinare a viale a dirsi, zonetta da assegnare a [...omissis...] e beni [...omissis...]. In catasto fol.14 tra la maggiore superficie della detta p.lla 522 e nell'allegato tipo di frazionamento con 522/f def. 1091 are 13.90 RD L. 88.60 e 13.90*".

- Atto di compravendita per Notar Antonio Pasquale Arturo del 19.04.1983 (Rep. 7604/Racc. 2623), trascritto il 13.05.1983 ai nn. 12476/14626, con il quale la debitrice esecutata ha acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la quota di 334/1000 del diritto di proprietà del seguente bene immobile sito in Forio alla località "Baiola": *“zona di terreno di natura non agricola estesa are cinquantatre e centiare tredici (53.13) avente accesso dalla Via Baiola, di forma rettangolare irregolare e confinante con la Via Baiola, Via vicinale, [...omissis...] ed aventi causa da [...omissis...]. In catasto alla partita 11981 fol.14 n. 522 are 53.13 RD L. 338,63 e 53,13”*.

#### **Quanto allo stato di occupazione dei beni:**

I beni nn. 1 e 3 sono occupati dai debitori esecutati.

Il bene n. 2 è occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Il bene n. 4 è occupato da terzo in virtù di **contratto di locazione ad uso diverso** stipulato in data 29/08/2018 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ischia in data 29/08/2018 al n.000982 serie 3T, successivamente rettificato per errore materiale in data 04/04/2019 al n.226 serie 3T. Detto contratto prevede una durata contrattuale di anni sei decorrenti dal 01/09/2018 al 31/08/2024, per un canone annuo di € 7.200,00 per il primo e secondo anno di locazione, di € 8.400,00 per il terzo anno di locazione, e di € 9.600,00 per i successivi anni di locazione.

Attualmente l’occupante versa un canone di locazione pari ad € 600,00 mensili, a differenza di quanto indicato in contratto, in virtù di una scrittura privata intercorsa con i debitori esecutati in data 10/04/2021 (non opponibile alla procedura), con la quale hanno pattuito la riduzione del canone di locazione annuo, fino al 31/08/2024, in € 7.200,00, da corrispondersi in rate mensili di € 600,00.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall’Arch. Laura Ferrante, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Forio, emerge, tra l’altro, che:

- “i terreni identificati con le particelle n.570 e 1160 del foglio 21, il terreno identificato con la particella n.184 del foglio n.27 e le particelle n.1648 e 1649 del foglio n.14, devono ritenersi ricadenti **all’INTERNO del perimetro del centro abitato** delimitato ai sensi dell’art.4 del CdS D.Lvo n.285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n.111 del 21.3.95 e n.376 del 22.7.96, convalidate, con presa d’atto, dell’Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n.1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 4.4.97”;

- in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n.8 del 14/02/2021 i terreni summenzionati ricadono in **“Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati”** della Disciplina Piano Strutturale;

- in base al Piano Territoriale Paesistico approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell’Isola d’Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i terreni summenzionati ricadono in aree soggette a **“Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale”** della Disciplina del Piano Paesistico;

- in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino meridionale approvato con Delibera n.2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggette a rischio frana o idraulico.

- Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli risulta che gli immobili: *“rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs. 22.1.2004 n.42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia; rientrano nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999; non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali”*.

- Da verifiche effettuate dall'esperto, emerge che **il fabbricato in cui insistono i cespiti staggiati è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo in data posteriore al 1/09/1967.**

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 prot. n.5932 del 01.03.1995**, per *“un locale da destinare ad attività sportiva sito nel Comune di Forio, località Baiola, in catasto al fg.14 p.lla 1091”*. Nell'istanza si precisa che *“il manufatto oggetto di sanatoria è costituito da due corpi di fabbrica attaccati tra loro, ma realizzati in epoche diverse. Il primo corpo di fabbrica costruito prima dell'85 con superficie planimetrica di 54 mq ed è su due livelli. La superficie utile è di mq 45,36 per livello. Il corpo di fabbrica ad esso attaccato è formato da un solo piano ed è stato costruito nel periodo 1985-1993.. la superficie utile è di mq 23,62. L'intero manufatto è allo stato grezzo, completo della sola struttura portante e degli infissi esterni”*. In allegato all'istanza sono state rinvenute le foto del fabbricato, il calcolo dell'oblazione e la ricevuta del versamento, ma non i grafici.
- 2) **richiesta di Condonò ai sensi della L. 326/03 prot. 15655 del 05.07.2004**, avente ad oggetto il **“cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di un manufatto di mq 45,36 posto al primo piano di un corpo di fabbrica a due piani; cambio di destinazione d'uso di un locale (da deposito a negozio) di mq 23,62 entrambi oggetto di condono edilizio L. 724/94 con prot. n. 5932 del 01/03/1995; opere di completamento e finitura ai due manufatti (da grezzo a ultimati) opere esterne, ecc.”**. In allegato all'istanza sono state rinvenute le foto del fabbricato, il calcolo dell'oblazione e la ricevuta di pagamento di € 516,00, la dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 2000. Non sono stati rinvenuti i grafici.
- 3) **integrazioni prot. 31521 del 15.12.2006, prot. 16607 del 29.06.2005, prot. 25039 del 19.10.2005**, in riferimento alla richiesta di condono ai sensi della L. 326/2003 prot. 15655 del 05/07/2004 a seguito della nota prot. 21052 del 01/09/2006 dell'U.T.C. Forio. Alla pratica risultano allegati la perizia giurata, la ricevuta di pagamento della II e III rata degli oneri concessori rispettivamente pari a € 934,10 e € 334,10.
- 4) **integrazione prot. 1605 del 16.01.2019 in riferimento all'istanza di condono prot. n. 5932 del 01.03.1995 e prot. 15655 del 05.07.2004**, finalizzata al **rilascio della**

**SCIA di Agibilità.** In allegato è stata rinvenuta la relazione tecnica, il certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 L. 28.02.1985 n.47, L. 13.03.1988 n.68 per la costruzione in zone dichiarate sismiche, la documentazione fotografica e i grafici.

Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'UTC del Comune di Forio, non sono emerse pratiche di agibilità/abitabilità in riferimento agli immobili in oggetto, né ordinanze di sequestro e/o demolizione o acquisizione al patrimonio comunale.

Dalla disamina delle suesposte pratiche edilizie, l'esperto ha rilevato che:

- la richiesta di concessione in sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 prot. 5932 del 01/03/1995, è priva di grafici. L'esperto ha tuttavia individuato i cespiti oggetto della richiesta di condono (subb. 4 e 6) dalla descrizione e dalla comparazione sia delle foto che delle superfici dichiarate con lo stato dei luoghi.

I due corpi di fabbrica oggetto dell'istanza non corrispondono all'intero fabbricato come oggi si presenta, ma solo ad una sua porzione. Le volumetrie dichiarate risultano non superiori ai 750 metri cubi, in linea con quanto verificato, le quali costituiscono abuso 1 (opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Nell'istanza si precisa che *“l'intero manufatto è allo stato grezzo, completo della sola struttura portante e degli infissi esterni”*, in conformità a quanto risultante dalla documentazione fotografica allegata.

Nell'istanza viene poi dichiarato che la concessione viene richiesta *“per un locale da destinare ad attività sportiva”*, ma non viene specificato né quale sia il locale in questione, né quale sia la destinazione d'uso degli altri locali oggetto della sanatoria.

**Dalla comparazione delle foto con lo stato dei luoghi emerge che le bucatore della facciata nord prospiciente Via Baiola e di quella est, sono state alterate nel numero e nella forma.**

- La richiesta di condono ai sensi della L. 326/2003 prot. 15655 del 05/07/2004, ha ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di un manufatto di mq 45,36 posto al primo piano (sub.4), e il cambio di destinazione d'uso di un locale da deposito a negozio di mq 23,62 (sub.6) e le opere di completamento e finitura esterne.

L'istanza è carente dei grafici, della documentazione e delle foto. Nonostante l'integrazione del 15/12/2006 prot. 31521, a seguito di richiesta dell'U.T.C. del Comune di Forio in data 01/09/2006 prot. 21052, non sono stati rinvenuti grafici né ulteriori foto che possano descrivere in maniera puntuale tutti gli interventi effettuati.

Inoltre, dalla disamina delle foto, l'esperto ha riscontrato la realizzazione di un volume corrispondente al locale 1 dell'attuale subalterno 5 al piano terra, non escludendo la realizzazione anche dei locali 2 e 3 del medesimo subalterno.

Dalla comparazione delle foto allegata alla pratica con lo stato dei luoghi, emerge che le bucatore della facciata principale (nord) del primo piano sono corrispondenti a quelle attuali, mentre quelle del piano terra della facciata est risultano difformi.

Nell'istanza in oggetto si dichiara che le opere oggetto di condono ai sensi della L. 326/2003 prot. 15655 del 05/07/2004, sono rientranti nella tipologia di abuso 3 (Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n.380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio abilitativo), ma da verifiche effettuate dall'esperto dette opere rientrerebbero nella tipologia di abuso 6

(Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 06.06.2001 n.380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio).

L'esperto ha poi evidenziato che l'eventuale rilascio del condono è subordinato al parere della Soprintendenza, essendo state dette opere realizzate in data successiva all'imposizione del vincolo paesaggistico D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e D.M. 28.03.1985.

**- In data 06/08/2013 è stato realizzato un frazionamento e fusione di parte degli immobili oggetto dei menzionati condoni,** che ha condotto alla soppressione dei subb. 2 e 3 e la costituzione degli attuali subb. 5 e 6, mutando lo stato dei luoghi rispetto ai manufatti oggetto di richiesta di condono in sanatoria.

**Detto frazionamento, realizzato solo catastalmente, e per il quale non è stata rinvenuta presso l'UTC di Forio alcuna pratica autorizzativa, non è ammesso** poiché è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono in pendenza del procedimento.

**Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali pregresse (subb. 2 e 3) datate 12/08/2011, emerge che il sub.2 era costituito dall'attuale sub.5 ed una porzione del sub.6, mentre il sub.3 era costituito dalla restante porzione del sub.6 (locale 4 e wc). Inoltre, nel locale 5 vi era una diversa distribuzione degli spazi interni.**

La predetta rappresentazione catastale del piano terra non è conforme alla descrizione dei manufatti oggetto dei due citati condoni, in quanto nella rappresentazione grafica del sub.2 vi sono anche i locali dell'attuale sub.5 (che non è oggetto della domanda di condono).

**- Integrazione prot. 1605 del 16/01/2019 in rif. alle istanze di condono prot. n.5932 del 01/03/1995 e prot. 15655 del 05/07/2004.**

La predetta pratica, presentata come integrazione dei menzionati condoni e finalizzata al rilascio della SCIA di Agibilità, attesta una situazione perfettamente conforme all'attualità (post frazionamento) e paradossalmente difforme dai condoni di cui costituisce integrazione. Nei grafici allegati è presente anche l'attuale sub.5 (bene 3), il quale non è oggetto delle istanze di condono presentate.

Per tali incongruenze, a parere dell'esperto, tale pratica non può assumere rilevanza. L'esperto ha quindi concluso affermando che:

- 1) per la definizione della Concessione in Sanatoria prot. n.5932 del 01/03/1995 ai sensi della L. 724/94, le integrazioni sono costituite dalla dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, dal certificato di idoneità statica, dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica, dal pagamento degli oneri e delle oblazioni da corrispondere comprensivi degli interessi maturati all'attualità, dai diritti di segreteria e di istruttoria, nonché dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza;
- 2) per la definizione della Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 326/2003 prot. 15655 del 05/07/2004, le integrazioni sono costituite dal cambio della tipologia che individua l'abuso (da tipologia 3 a 6), dal pagamento degli oneri e delle oblazioni da corrispondere comprensivi degli interessi maturati ricalcolati all'attualità a seguito del cambio della tipologia, dai diritti di segreteria, dai diritti di istruttoria e dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza;

- 3) la valutazione dell'esitabilità delle predette Concessioni in Sanatoria, subordinata alla loro integrazione e al parere vincolante della Soprintendenza, **non può non prescindere dalle modifiche dello stato dei luoghi realizzate successivamente alla loro presentazione, modifiche imputabili alle alterazioni esterne (bucature) ed interne (diversa distribuzione) ed al frazionamento del 2013 dei manufatti** oggetto delle richieste di sanatoria non definite. La conformità urbanistica del **subalterno 4 e 6**, allo stato, non è attestabile. Per tale motivo, l'esperto ha applicato una decurtazione dal valore di stima degli immobili;
- 4) l'immobile identificato con il **subalterno 5 non è legittimato da alcun titolo e non rientra nella richiesta di condono ai sensi della L. 724/94, per cui è totalmente abusivo e non sanabile** a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art.146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004. L'esperto ha pertanto stimato il **valore d'uso** del bene;
- 5) il **vano attualmente accorpato al subalterno 6 (locale 3) dovrà essere "restituito" al subalterno 5, ripristinando il varco di collegamento e contestualmente chiudendo il varco e la finestra che lo collega al locale 5.** Per tale intervento l'esperto ha stimato un costo di circa € 3.000,00;
- 6) l'altezza netta del locale 3 (attualmente presente nel subalterno 6), pari a 2,20 m, non soddisfa i requisiti minimi ai sensi dell'art. 1 del D.M. 5.07.1975, per cui tale locale potrà essere destinato unicamente a deposito;
- 7) **occorre ripristinare lo stato dei luoghi relativo all'appartamento subalterno 4**, allo stato suddiviso in due bilocali speculari, mediante la riapertura del varco di collegamento. Per tale intervento l'esperto ha previsto un costo di € 1.000,00.

#### **Situazione catastale:**

##### **BENE 1:**

Il terreno in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio, in ditta ai debitori eseguiti per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 14, p.lla 1648, seminativo** cl.U, are 05.48, r.d. € 4.95 e r.a. € 2.55, giusta variazione d'ufficio del 19.05.2011 protocollo n.NA0482319 in atti dal 20.05.2011 TF TM 438531/11 (n.438531.1/2011).

- Dati dell'unità immobiliare dal 19.05.2011: Foglio 14, p.lla 1648, seminativo cl.U, are 05.48, r.d. € 4.95 e r.a. € 2.55, giusto **frazionamento del 19.05.2011** protocollo **n.NA0438531 in atti dal 19.05.2011 presentato il 06.05.2011 (n.438531.1/2011).**

Nella variazione è stato soppresso il fg.14, p.lla 1091. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg.14, p.lle 1649 e 1650.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22.01.1989: **Foglio 14, p.lla 1091**, seminativo cl.U, are 13.90, r.d. € 12.56 e r.a. € 6.46, giusto frazionamento in atti dal 22.01.1989 (n.3734.F01/1987).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg.14, p.lle 522, 1087, 1088, 1089 e 1090.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 12.02.1985: **Foglio 14, p.lla 522**, seminativo cl.U, are 53.13, r.d. L. 92.978 e r.a. L. 47.817.

## **BENE 2:**

L'appartamento è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio, in ditta ai debitori eseguiti con i seguenti dati: **Foglio 14, p.lla 1649, sub.4**, z.c.1, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq 58, r.c. € 687,92, Via Baiola n.SN, piano 1, giusta variazione toponomastica del 29.05.2017 protocollo n.NA0195594 in atti dal 29.05.2017 variazione di toponomastica d'ufficio (n.80058.1/2007).

- Dati dell'unità dal 12.08.2011: Foglio 14, p.lla 1649, sub.4, z.c.1, cat. A/4, classe 4, vani 3, r.c. € 295,93, Via Borbonica n.SN, piano 1, giusta **costituzione del 12.08.2011 protocollo n.NA0693706 in atti dal 12.08.2011 costituzione (n.12137.1/2011)**.

### Difformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 12/08/2011, l'esperto ha rilevato **difformità per diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura del varco di collegamento e la conseguente divisione dell'appartamento in due appartamenti speculari**.

## **BENE 3:**

L'immobile è attualmente riportato nel NCEU del Comune di Forio, in ditta ai debitori eseguiti per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 14, p.lla 1649, sub.5**, z.c.1, cat. C/1, classe 8, consistenza mq.48, superficie catastale mq. 68, r.c. € 3.470,59, Via Baiola piano T, giusta variazione del 13.11.2017 protocollo n.NA0415836 in atti dal 13.11.2017 aggiornamento planimetrico (n.157888.1/2017).

- Dati dell'unità dal 06.08.2013: Foglio 14, p.lla 1649, sub.5, z.c.1, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.48, r.c. € 1.884,03, Via Borbonica piano T, giusto **frazionamento e fusione del 06.08.2013 protocollo n.NA0377427 in atti dal 06.08.2013 frazionamento e fusione (n.91476.1/2013)**.

Il predetto identificativo catastale **deriva dalla soppressione degli originari fg.14, p.lla 1649, subb. 2 e 3**.

- La p.lla 1649, subb. 2 e 3 del fg.14, deriva dalla costituzione del 12/08/2011 pratica n.NA0693706 in atti dal 12/08/2011 Costituzione (n.12137.1/2011).

### Difformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 06/08/2013, l'esperto ha riscontrato **difformità per la mancanza di un vano (locale 3), di fatto accorpato all'adiacente immobile subalterno 6, con la chiusura del collegamento tra i locali 2 e 3**.

L'esperto ha altresì riscontrato difformità tra la superficie catastale totale indicata in visura, pari a 68,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata in sede di accesso, pari a 45,90 mq. La discrepanza è imputabile in parte alla mancanza del vano che, come innanzi detto, è stato accorpato all'adiacente subalterno 6. A parere dell'esperto occorre presentare pratica Docfa per l'aggiornamento catastale.

## **BENE 4:**

L'immobile è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Forio, in ditta ai debitori eseguiti per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 14, p.lla 1649, sub.6**, z.c.1, cat. C/1, classe 8, consistenza mq.50, superficie catastale mq. 58, r.c. € 3.615,20, Via

Baiola piano T, giusta variazione toponomastica del 29.05.2017 protocollo n.NA0195596 in atti dal 29.05.2017 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 80060.1/2017).

- Dati dell'unità dal 06.08.2013: Foglio 14, p.lla 1649, sub.6, z.c.1, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.50, r.c. € 1.962,54, Via Borbonica piano T, giusto **frazionamento e fusione del 06.08.2013 protocollo n.NA0377427 in atti dal 06.08.2013 frazionamento e fusione (n.91476.1/2013)**.

Il predetto identificativo catastale **deriva dalla soppressione degli originari fg.14, p.lla 1649, subb. 2 e 3.**

- La p.lla 1649, subb. 2 e 3 del fg.14, deriva dalla costituzione del 12/08/2011 pratica n.NA0693706 in atti dal 12/08/2011 Costituzione (n.12137.1/2011).

Difformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 06.08.2013, l'esperto ha rilevato **difformità per diversa distribuzione degli spazi interni (modifica bagno wc1 e creazione di un secondo bagno wc2), alterazione bucaure esterne, apertura di un varco di collegamento e di una finestra tra i locali 3 e 5 e la presenza di un ulteriore vano (locale 3) appartenente all'adiacente immobile (sub.5).**

L'esperto ha altresì riscontrato difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 58,00 mq, e la superficie commerciale calcolata in sede di accesso, pari a 105,84 mq. La discrepanza è in parte imputabile alla presenza del vano accorpato dall'adiacente subalterno 5. A parere dell'esperto andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale.

**Situazione condominiale**, non vi è amministrazione condominiale costituita.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO QUATTRO**

**Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:**

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di **Forio (NA) alla Via Pietra n.13:**

**BENE 1 - TERRENO** riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.35, p.lla 124;**

**BENE 2 - TERRENO** Riportato nel C.T. del Comune di Forio (NA) al **Fg.35, p.lla 123.**

Detti terreni agricoli di circa 4.500 mq costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno, pianeggiante e di forma irregolare, non separati da alcun confine. L'accesso carrabile avviene da Via Pietra n.13. L'area risulta recintata lungo i confini.

La maggior parte della superficie è adibita a coltivazione della vigna, una piccola parte ad orto, ed in altra parte vi è vegetazione sparsa e alcuni alberi.

Non risulta alcuna delimitazione con il fabbricato rurale (erroneamente indicato in mappa terreni con la p.lla 416).

Confini: a est, sud e ovest, con Via Pietra; a nord, con le p.lle 288, 287, 648 e 650.

**BENE 3 - FABBRICATO RURALE** riportato nel C.T. del Comune di Forio al **Fg.35, p.lla 117.**

Trattasi di fabbricato rurale unifamiliare di medie dimensioni, di forma irregolare, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carrabile avviene da Via Pietra n.13 attraverso i terreni p.lle 123 e 124. Vi è un ulteriore accesso sul confine ovest, attualmente non utilizzabile perché in pessime condizioni.

Il piano terra è costituito da due corpi di fabbrica attigui: il primo adibito ad abitazione, costituito dal nucleo originario (locali L1 e L2), e da un ampliamento (locali L3, disimpegno e bagno); il secondo adibito a deposito, costituito dalla restante parte del nucleo originario (locali L4 e L5). Dall'area esterna verso ovest è ubicata una scala a doppia rampa in c.a. che conduce al solaio di copertura dei locali sottostanti, corrispondente al piano primo, dove si trova il locale L6 il quale costituisce un ulteriore ampliamento rispetto all'originario corpo di fabbrica.

Da una disamina dello stato dei luoghi l'esperto ha evinto che le diverse strutture costituenti il fabbricato, per le loro caratteristiche costruttive e tipologiche, sono state realizzate verosimilmente in epoche differenti e che il fabbricato nel corso del tempo ha subito ampliamenti e superfetazioni che ne hanno alterato parte della struttura originaria.

Il cespite versa in discreto stato di manutenzione. In particolare, l'esperto ha rilevato le seguenti criticità:

- 1) la pavimentazione del locale L3 risulta degradata; vi sono più punti di rottura di numerose piastrelle a seguito del distacco delle stesse dal massetto sottostante;
- 2) vi sono tracce di fenomeni infiltrativi sia nel disimpegno su parte del soffitto e della parete esposta a nord - quali macchie, rigonfiamento e spellatura della tinteggiatura - che sulla superficie della sommità della parete nord-ovest del locale bagno con presenza di muffa, macchie, rigonfiamento e spellatura della tinteggiatura;
- 3) nell'ambiente L3, disimpegno e bagno vi sono sporadiche lesioni superficiali nella muratura;
- 4) nei locali deposito L4 e L5 si riscontrano sporadiche lesioni e fessurazioni della muratura;
- 5) la superficie della facciata esterna del prospetto nord-ovest risulta interessata da macchie e corposa presenza di muffa imputabile al dilavamento di acque meteoriche sulla facciata.

Confinante: a sud e sud-ovest, con la p.lla 123; a ovest, con Via Pietra; a nord, con la p.lla 285; a est, con la p.lla 650.

Superficie commerciale totale 115,53 mq. La superficie utile netta è di 72,89 mq, la superficie utile non residenziale è di 42,54 mq.

Gli ambienti L1, L4 e L5 hanno una copertura voltata, gli ambienti restanti una copertura piana, e una porzione del locale bagno una copertura inclinata. L'altezza degli ambienti varia da 3,63 m a 4,23 m, ad eccezione di una porzione del bagno che ha altezza pari a 1,74 m. Sono presenti sia solai con struttura in travetti e laterizi che in legno.

**Prezzo base d'asta: € 247.600,00 (duecentoquarantasettemilaseicento/00).**

**Offerta Minima: € 185.700,00 (centoottantacinquemilasettecento/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (*v. infra*).

**Provenienza e stato di occupazione:**

**In ordine alla provenienza,** dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- Il compendio immobiliare costituente Lotto n.4 risulta pervenuto agli esecutati in virtù di atto di divisione per Notar Stefano Boccieri del 02 febbraio 2006 (Rep. 15818/ Racc. 5582), trascritto a Napoli 2 il 18.03.2006 ai nn. 9602/17604, con il quale i sigg.ri [...omissis...] e [...omissis...], hanno proceduto allo scioglimento della comunione tra di essi intercorrente, procedendo alla formazione di due lotti, gravati per la quota di 1/3 (un terzo) dall'usufrutto in favore della sig.ra [...omissis...]. Al sig. [...omissis...] è stato attribuito il secondo lotto, comprendente, tra gli altri, i seguenti immobili: “1) *appezzamento di terreno non edificabile sito in Forio (NA) alla località “Pietra”, della superficie catastale complessiva pari a 4.546 (quattromilacinquecentoquarantasei) mq, con ivi insistente fabbricato rurale della superficie di circa 150 (centocinquanta) mq, e con annessa corte di pertinenza esclusiva; confinante con: strada della località, per tre lati. Nel N.C.T. al fol. 35: - p.lla 117 di are 1,50, fabbr. rurale, senza rendita (riportato in mappa con la p.lla x417); - p.lla 123, vigneto, cl.2, are 26,29, RD euro 65,17, RA euro 40,05. - p.lla 124, seminativo, cl. U, are 19,17, RD euro 17,33, RA euro 8,91”.*

- Atto di donazione per Notar Stefano Boccieri del 02 febbraio 2006 (Rep. 15817/ Racc. 5581), trascritto a Napoli 2 il 04.03.2006 ai nn. 7811/13928, con il quale la sig.ra [...omissis...] ha donato ai propri figli [...omissis...], la quota di 3/9 della nuda proprietà - nella misura di 3/18 ciascuno -, con riserva dell'usufrutto vitalizio, tra l'altro, sugli immobili in oggetto.

- Denuncia di successione del 31.01.2006 n.31 vol. 381, in morte di [...omissis...] deceduto il 05.06.2000, trascritta il 13/06/2008 ai nn. 19629/30975 a favore di [...omissis...] e [...omissis...], per la quota di 222/2000 ciascuno, avente ad oggetto, tra gli altri, i cespiti in oggetto.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 03/05/2007 ai nn. 16207/32625.

- Denuncia di successione del 28.05.1999 n.36 vol. 359, in morte di [...omissis...] deceduto il 01.09.1985, trascritta il 12/06/2009 ai nn. 22108/32200, a favore di [...omissis...] per la quota di 3/9, e di [...omissis...] per la quota di 2/9 ciascuno, avente ad oggetto, tra gli altri, i cespiti in oggetto.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 13/05/1996 ai nn. 10489/14159.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 09/01/2024 ai nn.1038/1319.

- Atto di permuta del 27.11.1959 (Rep. 10659), per Notar Francesco Nonno, trascritto il 04.05.1960 ai nn. 11728/16124, con il quale il sig. [...omissis...] ha ceduto in favore del figlio [...omissis...], a titolo di permuta, la “*quota che vanta per la metà sui seguenti cespiti siti nel Comune di Forio: a) fondo vigneto, alla Contrada Pietra, esteso l'intero are ventisei e centiare ventinove, compresa l'area di un piccolo fabbricato rurale ivi, confinante con i beni degli eredi di [...omissis...], foglio 35, n. 123, vigneto II, are 26.29, reddito Lire 368,06 e L. 118,31*”. Con il medesimo atto, il sig. [...omissis...] ha ceduto in favore del padre [...omissis...], a titolo di permuta, la quota che vanta per una metà sui seguenti cespiti siti in Forio: “*a) un cellaio con palmenti in esso, alla Contrada Pietra, confinante con beni degli eredi di [...omissis...] e Via Vicinale; riportato nel catasto rustico di Forio alla partita 3359, foglio 35, n.117, fabbr. rurale, are 1,50, senza redditi*”.

- Atto di compravendita per Notar Francesco Nonno del 27 dicembre 1937, trascritto il 24.01.1938 ai nn. 1049/2001, con il quale è stato acquistato un “*fondicino vigneto, sito in agro di Forio d'Ischia, alla contrada “La Pietra”, esteso are venti e centiare quarantasette circa, confinante con la via comunale, beni dei germani [...omissis...]; in catasto alla part. 2670, fol.35, n. 124, imp. L. 100,30*”.

- Successione testamentaria in morte di [...*omissis*...] deceduto il 04.05.1968, la cui denuncia è stata registrata al num. 50 vol.268, e trascritta il 20.08.1970 ai nn. 26585/36106, giusto testamento del 23.09.1964 pubblicato con verbale del 04.09.1968 per Notar Nonno, registrato l'11.09.1968 al n. 1126.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 1/07/2022 ai nn. 25400/33272.

- Successione di [...*omissis*...], apertasi il 9.02.1956 (den. succ. reg.ta ad Ischia al n.32 vol. 236 il 21.05.1956, e trascritta il 20.7.56 ai nn. 22886/17042), regolata da testamento pubblico a rogito per Notaio F. Nonno del 5/12/1948, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale per lo stesso Notaio del 18/3/1956 (reg.to ad Ischia il 23 detti al n.777).

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 18.01.2024 ai nn. 2529/3123.

#### **Quanto allo stato di occupazione dei beni:**

I beni nn. 1 e 2 sono occupati da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Il bene n. 3 è occupato dal debitore esecutato.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrante, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forio, non sono emersi fascicoli di contenzioso amministrativo né di istanze di Condonò in riferimento agli immobili in oggetto.

- Dal **certificato di destinazione urbanistica rilasciato** dal Comune di Forio, emerge, tra l'altro, che:

- "i terreni identificati con le particelle 117, 123 e 124 del fg. 35, devono ritenersi ricadenti **all'ESTERNO del perimetro del centro abitato** delimitato ai sensi dell'art.4 del CdS D.Lvo n.285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n.111 del 21.3.95 e n.376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n. 1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n.11775 del 4.4.97";

- in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di C.C. n.33 del 29.12.2020 e pubblicato sul BURC n.8 del 14/02/2021 i terreni summenzionati ricadono in "**Aree Agricole di Particolare rilevanza paesaggistica**" della Disciplina Piano Strutturale;

- in base al Piano Territoriale Paesistico approvato in data 08.02.1999 con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999 i terreni summenzionati ricadono in aree soggette a "**Protezione Integrale**" della Disciplina del Piano Paesistico;

- in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino meridionale approvato con Delibera n.2 del Comitato Istituzionale Integrato del 03/03/2016 i terreni summenzionati non ricadono in aree soggetto a rischio frana o idraulico.

- Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli risulta che gli immobili: "*rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M. 9.9.1952 pubblicato sulla G.U. n.224 del 26.09.1952 e successivo D.M. 12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19*

*del 24.01.1958; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni di cui alla Parte Terza D.Lgs. 22.1.2004 n.42, l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia; rientrano nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999; non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali?*

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Forio, non sono emerse pratiche di agibilità/abitabilità riferite al fabbricato rurale. Non risultano inoltre ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

- In riferimento ai terreni, l'esperto ha affermato che, per le loro caratteristiche morfologiche e pedologiche, sono conformi alle previsioni della normativa urbanistica vigente.

- In riferimento al **fabbricato rurale, l'esperto ha rilevato che lo stesso risulta essere stato realizzato in epoche differenti.**

Non essendo presente alcuna planimetria del cespite agli atti del Comune e del Catasto e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, al fine di datare la realizzazione dei corpi di fabbrica costituenti il cespite de quo, l'esperto ha consultato e richiesto sia le mappe di impianto della p.la del fabbricato, sia copia delle foto aeree dell'IGM presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Napoli e presso l'Istituto Geografico Militare.

**Dalla comparazione sia delle mappe di impianto che delle foto aeree dell'IGM datate 16.08.1943 e 15.10.1966, con lo stato attuale dei luoghi, l'esperto ha rilevato che la porzione del fabbricato rurale, corrispondente ai corpi di fabbrica originari, è stata realizzata in data antecedente al 1942 (fine 1800), mentre la restante porzione, corrispondente all'ampliamento, è stata realizzata antecedentemente all'1/09/1967.**

Ne consegue che:

- **la porzione del fabbricato rurale originaria è legittima** poiché, per tale tipologia di immobile, non era richiesto alcun titolo abilitativo, e realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico a cui il territorio è sottoposto ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

- **la restante parte (ampliamento) realizzata ante 1967 in assenza di titolo abilitativo**, risulta legittima da un punto di vista urbanistico-edilizio ai sensi della L. 765/1967, poiché ricadente all'esterno del perimetro del centro abitato, ma è priva dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza.

Trattandosi di interventi che hanno condotto alla creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, e stante il divieto del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. n.42/2004, non potrà essere presentata istanza ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

Conclusivamente, l'esperto ha previsto il **rispristino dello stato dei luoghi della parte realizzata ante 1967.**

L'esperto ha poi evidenziato che l'altezza netta (pari a 1,74 m) di una parte del locale wc non soddisfa i requisiti minimi di abitabilità ai sensi dell'art.1 del D.M. 5 luglio 1975 s.m.i., pertanto tale porzione potrà essere destinata unicamente a deposito/ripostiglio.

L'esperto ha infine rilevato che il fabbricato rurale, **ancora censito al Catasto Terreni e non dichiarato nei termini previsti al Catasto Fabbricati**, andrà regolarizzato con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di **un atto di aggiornamento cartografico ed una pratica Docfa**, allegando le previste autocertificazioni e il pagamento della sanzione nella misura determinata dal Responsabile dell'Ufficio.

**Situazione catastale:**

**BENE 1:**

Il terreno in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 124, seminativo**, cl. U, are 19.17, r.d. € 17,33 e r.a. € 8,91, dall'impianto meccanografico del 12.02.1985.

**BENE 2:**

Il terreno in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 123, vigneto**, cl.2, are 26.29, r.d. € 65,17 e r.a. € 40,05, dall'impianto meccanografico del 12.02.1985.

**BENE 3:**

L'immobile in oggetto è riportato nel NCT del Comune di Forio, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **Foglio 35, p.lla 117, fabb. rurale**, are 01.50, dall'impianto meccanografico del 12.02.1985.

Da verifiche effettuate e dalle consultazioni delle mappe di impianto, l'esperto ha riscontrato essersi verificato un disallineamento delle particelle terreni che ha condotto ad attribuire erroneamente l'identificativo 416 alla p.lla del fabbricato rurale sul mappale terreni in atti. Più precisamente, dalla consultazione della mappa all'impianto del 1894 e da quella di revisione del 1957 risulta che la p.lla del cespite è identificata come 117 (in linea con gli identificativi della visura catastale e dei titoli di provenienza), mentre nella mappa del 1990 la stessa particella è individuata come 417, che a sua volta nella mappa terreni attuale è diventata 416.

Da ulteriori indagini, l'esperto ha riscontrato che la p.lla 417 è ubicata in altra zona del Comune, e dalla documentazione agli atti del catasto non ha alcuna correlazione con la p.lla 117, la cui variazione non risulta tra l'altro supportata da alcuna pratica. Pertanto, l'indicazione come p.lla 417 sulla mappa del 1990 è errata.

La p.lla 416, indicata sulla mappa terreni attuale, è stata invece soppressa. A parere dell'esperto, dunque, risulta chiaro un disallineamento delle particelle terreni e che la p.lla del cespite (117) per mero errore è diventata 417, e successivamente 416. Ne consegue che nell'estratto di mappa terreni attuale il numero della p.lla del cespite in oggetto risulta con identificativo errato (416). Per regolarizzare tale situazione andrebbe effettuato un aggiornamento all'attualità del mappale terreni rettificando la p.lla 416 con l'identificativo corretto, ossia 117, con la presentazione di pratica Pregeo.

L'esperto ha infine riscontrato difformità tra la superficie catastale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 150,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata in sede di sopralluogo, pari a 115 mq. Tale difformità è imputabile per aver considerato la superficie commerciale dei locali deposito invece di quella omogeneizzata. L'aggiornamento della superficie catastale potrà essere incluso nella medesima pratica di accatastamento del fabbricato rurale al catasto urbano.

**Situazione condominiale**, non vi è amministrazione condominiale costituita.

### **- Formalità presenti sugli immobili in oggetto:**

Tra le formalità presenti sugli immobili vi è la trascrizione del 13.05.1996, nn. 10490/14160, dell'atto per Notar Tommaso Olivieri del 24.04.1996 (Rep. 92500/ Racc. 18964), di costituzione del diritto di superficie in favore di terzi per fare e per mantenere le costruzioni sui terreni e pertinenze in Forio, località Pietra o Costa (in NCT foglio 35, p.lle 123 e 124), per la durata di 20 anni fino al 24 aprile 2016. Nel rogito in oggetto è precisato che, scaduto tale termine, il diritto della società superficiaria si estinguerà e le costruzioni (realizzate e/o già esistenti) diventeranno e/o ritorneranno di proprietà dei rispettivi costituenti (eredi ed aventi causa) senza obbligo di pagamento alcuno.

\*\*\*\*\*

### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Laura Ferrante:**

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Laura Ferrante, e dai relativi allegati, nonché della perizia integrativa a firma del medesimo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott. Mario Ciccarelli, R.G.E. n.173/2020, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.p.a.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

### **I - OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

### **I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato. Pertanto:
  - in riferimento al Lotto n.1, non potrà essere inferiore ad **€ 593.625,00**;
  - in riferimento al Lotto n.2, non potrà essere inferiore ad **€ 30.450,00**;
  - in riferimento al Lotto n.3, non potrà essere inferiore ad **€ 262.500,00**;
  - in riferimento al Lotto n.4, non potrà essere inferiore ad **€ 185.700,00**.
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

**I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della **contabile di pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

### **I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

2) **Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## **II - CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 173/2020 R.G.E., lotto n....., versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta**, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **III - ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

**IV.a)** - Quanto alla deliberazione sulle offerte, **in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.b)** - **In caso di presentazione di più offerte ammissibili**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al **rilancio minimo** come sopra indicato:

Lotto n.1: **€ 10.000,00**;

Lotto n.2: **€ 2.000,00**;

Lotto n.3: **€ 5.000,00**;

Lotto n.4: **€ 5.000,00**.

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 15 novembre 2024.**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

**IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.d) - La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).**

Al riguardo si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

**IV.e)** - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque **all'assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**V.a)** - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**V.b)** - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge) è **a carico del soggetto aggiudicatario**.

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, si applicherà la disciplina dettata dall'art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8). In particolare, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del custode.

**V.c)** - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

**V.d)** - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 173/2020*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c..

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

**V.e)** - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

**V.f)** - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento (tenuto conto anche della presenza di terreni nella composizione dei lotti), il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme. In alternativa, potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 173/2020*".

**V.g)** - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

**VI.a)** - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Laura Ferrante, e alla relazione integrativa a firma del medesimo (ed alla documentazione alla stessa allegata), ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- per intero, sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno **40 giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo,

nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**VI.b)** - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

**VI.c)** - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

### **VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione e per la visita dell'immobile, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Avallone (Tel. 081/7613117).

Napoli, 22 luglio 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Avallone*