

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27

Tel 081/18858628

80133 NAPOLI

avv.giorgiaviola@libero.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 405/2018 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Auletta;

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che **il giorno 26 GIUGNO 2024 alle ore 15:30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).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 25 GIUGNO 2024**;

(b).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;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO (1)

PREZZO BASE EURO 22.000,00 (dico euro ventiduemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 16.500,00 (dico euro sedicimilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Aversa (CE) alla

traversa privata ortogonale di Via dell'Archeologia nell'area nord-est del territorio comunale, ad una distanza di circa 1,6 km dal centro cittadino, 500 metri dalla stazione di Aversa e circa 14 km dalla città di Caserta.

Segnatamente, trattasi di un fondo in parte destinato a viabilità di progetto (zona F2) e in parte classificato come zona destinata ai servizi di interesse urbano e di quartiere (zona G) e recintato di forma pressoché rettangolare dalle dimensioni di circa 868 mq (28m x 31m).

DATI CATASTALI: NCT del Comune di Aversa al foglio 6, particella 635, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.000,00 mq, reddito dominicale euro 28,41, reddito agrario euro 11,62.

CONFINI: con altro fondo particella 634 a nord, con complesso immobiliare particella 5261 ad ovest, con strada sterrata di accesso e particella 5425 ad est e con altro fondo particella 589 a sud.

Dal punto di vista catastale ed urbanistico, l'esperto ha rilevato che:
-il terreno de quo ricade per circa metà in zona "F2 destinate alla viabilità" e per l'altra metà in "Zone G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere";
-per la parte che ricade nella zona "F2" le NTA prevedono l'inedificabilità delle aree;
-per la parte del fondo ricadente nelle zone "G" è possibile realizzare delle opere per l'istruzione, delle attrezzature religiose escluse i conventi, dei centri civici ed attrezzature culturali e sociali, dei servizi sanitari ed assistenziali, del verde pubblico, delle attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici, delle biblioteche, del mercato e degli impianti tecnologici, ecc. In tali zone sono ammesse opere aventi altezza massima di 13,50m, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq;
-il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale.

Quanto alla provenienza, il bene è pervenuto agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del 01 febbraio 1995 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 18 novembre 2008 ai nn. 52047 di registro generale e 35566 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE EURO 120.000,00 (dico euro centoventimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 90.000,00 (dico euro novantamila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo e

garage al piano interrato, siti in Gricignano di Aversa (CE) alla Via Grecini n.150, Condominio Via Grecini.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, si trova all'interno di un parco costituito da tre corpi di fabbrica è inserita in un contesto densamente urbanizzato caratterizzato da abitazioni facenti parte del nucleo storico del comune, dove si inserisce il parco di recente costruzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, per una superficie totale di circa 124,5 mq, con un'altezza interna di 2,72 m, oltre a un balcone di circa 8,5 mq ed un terrazzo coperto di circa 37,5 mq posti sul lato E, un balcone di circa 13 mq posto sul lato O ed un balcone di circa 2 mq sul lato N.

Il garage ha una superficie di circa 26 mq ed un'altezza interna di 3,25 m.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5015, subalterno 35, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 115 mq, rendita catastale euro 402,84 (*appartamento*);

- NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5015, subalterno 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31mq, rendita catastale euro 53,50 (*garage*).

CONFINI:

-con cortile comune sub 1 a nord, con vano scala e cortile comune sub 1 ad ovest, con fondo altra ditta p.lla 5721 ad est e con vano scala e con altra unità immobiliare sub 36 a sud (*appartamento*);

-con terrapieno a nord, con altro box auto sub 16 ad ovest, con altro box auto sub 18 ad est e con corsia di manovra comune sub 1 a sud (*garage*).

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per alcune piccole difformità interne e precisamente:

(i).realizzazione di alcuni tramezzi interni per creare un'ulteriore camera da letto e un piccolo ripostiglio;

(ii).realizzazione della copertura in legno lamellare aperta su tre lati sull'ampio terrazzo della cucina.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-vi è concessione edilizia n. 14 del 27 marzo 1991 (pratica 1235 del 1991) con successiva concessione edilizia di variante n. 22 del 14 marzo 1995 (pratica 1527 del 1994);

-l'immobile è conforme a quanto assentito nella predetta concessione, ad eccezione della diversa distribuzione interna degli ambienti;

-tali difformità sono sanabili ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01 attraverso un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa euro 4.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;

-vi è il rilascio di permesso di costruire n.52 del 29 giugno 2010 per la realizzazione di un sottotetto di copertura non abitabile quale sopraelevazione del fabbricato.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del 26 maggio 2014 per Notaio Umberto D'Angelo, trascritto in data 5 giugno 2014 ai nn. 24701 di registro generale e 13920 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare de qua è abitata da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO TRE (3)

PREZZO	BASE	EURO	127.000,00	(dico	euro
centoventisettemila/00)					
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base					
d'asta)	EURO	95.250,00	(dico	euro	
novantacinquemiladuecentocinquanta/00)					
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI					
EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)					
CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE					
DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO					

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra con giardino esclusivo e garage al piano interrato, siti in Gricignano di Aversa (CE) alla via Grecini n.150, Condominio Via Grecini.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, si trova all'interno di un parco costituito da tre corpi di fabbrica è inserita in un contesto densamente urbanizzato caratterizzato da abitazioni facenti parte del nucleo storico del comune, dove si inserisce il parco di recente costruzione.

L'appartamento al piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, uno studiolo, per una superficie totale di circa 125 mq, con un'altezza interna pari a 2,72 m, oltre a un balcone di circa 3,7 mq (lato E prospiciente la corte condominiale) ed un terrazzo coperto di circa 18 mq posto sul lato S collegato ad un giardino esclusivo di circa 160 mq.

Il garage ha una superficie di circa 24 mq con un'altezza interna pari a 3,25 m.

DATI CATASTALI:

-NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5015, subalterno 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 168 mq, rendita catastale euro 402,84 (*appartamento*);

-NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5015, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale euro 43,95 (*garage*).

CONFINI:

-con vano scala e altra unità immobiliare subalterno 28 a nord, con

rampa di accesso al piano interrato subalterno 1 ad ovest, con cortile comune subalterno 1 e altra unità immobiliare subalterno 26 ad est e con fabbricato particella 1082 e 6218 a sud (*appartamento*);

-con corsia di manovra comune subalterno 1 a nord e ad ovest, con altra unità immobiliare subalterno 13 ad est e con altre unità immobiliari subalterni 8 e 9 a sud (*garage*).

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per un piccolo ampliamento abusivo di circa 1,40 m x 4,40 m verso il terrazzo del lato sud.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-vi è concessione edilizia n. 14 del 27 marzo 1991 (pratica 1235 del 1991) con successiva concessione edilizia di variante n. 22 del 14 marzo 1995 (pratica 1527 del 1994);

-l'immobile è conforme a quanto assentito nella predetta concessione, ad eccezione del suddetto ampliamento;

-tale difformità non è sanabile, né condonabile, in quanto la volumetria potenziale del lotto è già saturata, essendo stata completamente utilizzata nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare;

-non essendoci possibilità di sanatoria, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi con costi presunti per l'arretramento del muro perimetrale della camera da letto approssimabili a circa euro 3.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita del 26 maggio 2014 per Notaio Umberto D'Angelo, trascritto in data 05 giugno 2014 ai nn. 24701 di registro generale e 13920 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO QUATTRO (4)

PREZZO BASE EURO 103.000,00 (dico euro centotremila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 77.250,00 (dico euro settantasettemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di terreno in gran parte edificabile, ubicato nel comune di Gricignano di Aversa (CE), nella traversa di Via Aldo Moro.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da un fondo recintato su tre lati, di forma pressoché rettangolare della superficie di circa 748 mq, sul quale insiste una

tettoia di circa 168 mq. Il fondo è pianeggiante ed ha una forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa 45 m per 16,50 m con unico accesso da una traversa di via Aldo Moro.

DATI CATASTALI: NCT del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6298, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 748 mq, reddito dominicale euro 22,79, reddito agrario euro 9,08.

CONFINI: con altro fondo particella 6297 a nord, con complesso immobiliare particella 5543 ad ovest, con complesso immobiliare particella 5862 ad est e con in parte traversa di via Aldo Moro ed in parte con altri immobili particelle 1378 e 1457 a sud.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di una tettoia in ferro e lamiere non riportata catastalmente.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che il terreno:
-ricade in parte (circa 632 mq) in zona "B1 -Residenziale Attuale" ed in parte (circa 116 mq) in zona destinata a strada secondo il P.R.G. vigente;
-presenta una volumetria potenziale aggiuntiva derivante dagli atti di cui sopra, per un totale di 1663,88 mc.

Quanto alla tettoia, la stessa è posizionata per più di un terzo nella zona di terreno ricadente in zona di strada da PRG (in cui nessuna opera può essere realizzata) e non rispetta le distanze minime dai fabbricati vicini. Inoltre,
-non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo per la realizzazione della stessa;
-non potrà tecnicamente essere sanata, in quanto, per ottenere il rispetto delle distanze minime, dovrebbe comunque essere demolita per più del 90-95% della sua consistenza attuale;
-non ricorrono in questo caso le condizioni di condonabilità dell'opera, per cui dovrà esserne prevista la demolizione;
-i costi per la demolizione di detta opera possono essere stimati in circa euro 4.000,00, comprensivi di oneri di smaltimento.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati in virtù di atto di divisione del 23 luglio 2007 per notaio Domenico Farinaro trascritto in data 3 agosto 2007 ai nn. 48388 di registro generale e 24671 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è nella disponibilità degli esecutati.

LOTTO CINQUE (5)

PREZZO BASE EURO 230.000,00 (dico euro duecentotrenta/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 172.500,00 (dico euro centosettantaduemilacinquecento/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 4.000,00 (dico euro quattromila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare sviluppatasi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico n.82/b e facente parte di un più ampio complesso immobiliare.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 128 mq, oltre a circa 60 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi aventi una superficie complessiva di circa 100 mq, una tettoia con cucinino di 24 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 100 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6716, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 225 mq, rendita catastale euro 526,79.

CONFINI: con altre unità immobiliari subalterni 2 e 3 a nord, con via Campotonico ad ovest, con altra unità immobiliare subalterno 10 a est e altra unità immobiliare subalterno 5 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per alcune piccole difformità interne e precisamente:

- (i).al piano interrato realizzazione di un servizio igienico nel sottoscala;
- (ii).al piano terra diversa distribuzione dei tramezzi interni e mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il vano scala e il disimpegno;
- (iii).al piano primo diversa distribuzione dei tramezzi interni e mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il vano scala e il disimpegno;
- (iv).al piano secondo diversa distribuzione dei tramezzi interni e mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il vano scala e il disimpegno.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità che qui si pone in vendita, è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 61 del 3 agosto 2007 (pratica 3123 del 2006);
- l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione, ad eccezione dell'ampliamento del cucinino esterno e della tettoia;
- per sanare le difformità interne è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 con un costo stimato di circa euro 3.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;
- in merito alla tettoia esterna e al cucinino al piano terra non vi è

possibilità di sanatoria, in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno;

-tali volumi non sono condonabili, per cui è necessaria la demolizione con costi presunti approssimabili a circa euro 4.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO SEI (6)

PREZZO BASE EURO 226.000,00 (dico euro duecentoventiseimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 169.500,00 (dico euro centosessantanovemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 4.000,00 (dico euro quattromila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare sviluppatasi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico n.82/b e facente parte di un più ampio complesso immobiliare.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 131 mq, oltre a circa 61 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie complessiva di circa 100 mq, una tettoia con cucinino di 24 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 100 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6716, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 225 mq, rendita catastale euro 526,79.

CONFINI: con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 4 a nord, con via Campotonico ad ovest, con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 6 e 7 a est e altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 11 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per alcune piccole difformità interne dovute a:

- (i).piano interrato realizzazione di un servizio igienico nel sottoscala e di tramezzi interni a chiusura del vano scala;
- (ii).piano terra realizzazione di una tettoia esterna con annesso cucinino lungo il lato est e mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il piccolo disimpegno che porta al bagno e al ripostiglio;
- (iii).piano primo mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alle camere da letto e al bagno;
- (iv).piano secondo mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alla lavanderia.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 61 del 3 agosto 2007 (pratica 3123 del 2006);
- l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione, ad eccezione del suddetto ampliamento e della diversa distribuzione degli spazi interni;
- per sanare le difformità interne è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa euro 3.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;
- in merito alla tettoia esterna con annesso cucinino al piano terra non vi è possibilità di sanatoria in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno ed è stata sfruttata la superficie coperta massima ammissibile;
- tali volumi non sono condonabili, per cui è necessaria la demolizione con costi presunti approssimabili a circa euro 4.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512/18235.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare de qua è occupata da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO SETTE (7)

PREZZO BASE EURO 184.000,00 (dico euro centottantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 138.000,00 (dico euro centotrentottomila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare sviluppatasi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in

Gricignano di Aversa (CE) alla via Campotonico n.82/b e facente parte di un più ampio complesso immobiliare.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 119 mq, oltre a circa 67 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie complessiva di circa 104 mq, una tettoia di circa 38mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 68 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6716, subalterno 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 207 mq, rendita catastale euro 526,79.

CONFINI: con altra unità immobiliare censita al foglio 6, particella 6716 sub 5 a nord, con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 sub 6 ad ovest, con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 sub 12 ad est e traversa di via Campotonico a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, salvo che per alcune piccole difformità interne dovute a:

- (i).al piano interrato realizzazione di un servizio igienico nel sottoscala e di tramezzi interni a chiusura del vano scala;
- (ii).al piano terra realizzazione di una tettoia esterna con annesso cucinino lungo il lato est e mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il piccolo disimpegno che porta al bagno e al ripostiglio;
- (iii).al piano primo mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alle camere da letto e al bagno;
- (iv).al piano secondo mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alla lavanderia.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile *de quo*, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 61 del 3 agosto 2007 (pratica 3123 del 2006);
- l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione ad eccezione del suddetto ampliamento e della diversa distribuzione degli spazi interni;
- per sanare le difformità interne è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa euro 3.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;
- in merito alla tettoia esterna con annesso cucinino al piano terra non vi è possibilità di sanatoria in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno ed è stata sfruttata la superficie coperta massima ammissibile;

-i detti volumi non sono condonabili, pertanto, è necessaria la demolizione con costi presunti approssimabili a circa euro 4.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512/18235.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata dagli esecutati ed il loro nucleo familiare.

LOTTO OTTO (8)

PREZZO BASE EURO 75.000,00 (dico euro settantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 56.250,00 (dico euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare allo stato grezzo sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE) alla Via Alberto Dalla Chiesa, facente parte di un più ampio complesso immobiliare.

Segnatamente, la villetta è composta da soggiorno/cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 126 mq, oltre a circa 54 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie complessiva di circa 120 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 105 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6716, subalterno 10, categoria "in corso di costruzione".

CONFINI: con altre unità censite al foglio 6, particella 6716 subalterni 8 e 9 a nord, con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 4 ad ovest, con via Dalla Chiesa a est e con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 11 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che non è possibile stabilire se il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, in quanto la planimetria catastale è assente, trattandosi di immobile in corso di costruzione, salvo delle piccole difformità interne dovute:

-al piano interrato la mancata realizzazione del ripostiglio;

-al piano terra la diversa distribuzione dei tramezzi interni e la mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la

cucina;

-al piano primo la mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alle camere da letto e al bagno;

-al piano secondo la mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e la lavanderia e la realizzazione di una tettoia di copertura del terrazzo.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile *de quo*, è stato edificato in forza del permesso di costruire n.36 del 08 giugno 2007 (pratica 3122 del 2006) rilasciata per la realizzazione di villette unifamiliari da realizzare sulla p.lla 5920;

-alla scadenza del titolo autorizzativo gli immobili si presentavano allo stato rustico e, successivamente, veniva presentata una SCIA prot. 10836 del 20 ottobre 2015 volta al completamento dei lavori;

-i lavori di completamento non sono mai iniziati e, ad oggi, anche questo titolo autorizzativo risulta fuori dai termini di efficacia;

-l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione ad eccezione del suddetto ampliamento e della diversa distribuzione degli spazi interni;

-per sanare le difformità interne è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa euro 3.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;

-in merito alla tettoia esterna non vi è possibilità di sanatoria in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno ed è stata sfruttata la superficie coperta massima ammissibile;

-tali volumi non sono né sanabili né condonabili, per cui è necessaria la demolizione con costi presunti approssimabili a circa euro 1.500,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è libera da persone e da cose.

LOTTO NOVE (9)

PREZZO BASE EURO 73.000,00 (dico euro settantatremila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 54.750,00 (dico euro cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di villetta a schiera unifamiliare allo stato grezzo, sviluppantesi tra piano interrato, terra, primo e secondo, sita in Gricignano di Aversa (CE) alla Via Alberto Dalla Chiesa,

facente parte di un più ampio complesso immobiliare.

Segnatamente, la villetta è composta da soggiorno/cucina, disimpegno e servizio igienico al piano terra, da tre camere da letto, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio al piano primo e da un disimpegno ed una lavanderia al piano secondo per una superficie totale di circa 126 mq, oltre a circa 54 mq di cortile esclusivo, terrazzi e balconi per una superficie di circa 120 mq ed un'autorimessa al piano interrato di circa 105 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6716, subalterno 11, categoria "in corso di costruzione".

CONFINI: con altre unità censite al foglio 6, particella 6716 subalterno 10 a nord, con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterno 5 ad ovest, con via Dalla Chiesa a est e con altra unità censita al foglio 6, particella 6716 subalterni 12 e 13 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che non è possibile stabilire se il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in quanto la planimetria catastale è assente trattandosi di immobile in corso di costruzione salvo delle piccole difformità interne dovute:

- al piano interrato la mancata realizzazione del ripostiglio;
- al piano terra la diversa distribuzione dei tramezzi interni e la mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina;
- al piano primo la mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e il disimpegno che porta alle camere da letto e al bagno;
- al piano secondo la mancata realizzazione del tramezzo interno di separazione tra il vano scala e la lavanderia e la realizzazione di una tettoia di copertura del terrazzo.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 36 dell'8 giugno 2007 (pratica 3122 del 2006) rilasciata per la realizzazione di villette unifamiliari da realizzare sulla particella 5920;
- alla scadenza del titolo autorizzativo gli immobili si presentavano allo stato rustico e, successivamente, veniva presentata una SCIA prot. 10836 del 20 ottobre 2015 volta al completamento dei lavori;
- i lavori di completamento però non sono mai iniziati e, ad oggi, anche questo titolo autorizzativo risulta fuori dai termini di efficacia;
- l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione ad eccezione del suddetto ampliamento e della diversa distribuzione degli spazi interni;
- per sanare le difformità interne è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, avente un costo stimato di circa euro 3.000,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali;

-in merito alla tettoia esterna non vi è possibilità di sanatoria in quanto, nella realizzazione dell'intero complesso immobiliare, è stato sfruttato tutto il potenziale edificatorio espresso dal terreno ed è stata sfruttata la superficie coperta massima ammissibile;
-tali volumi non sono né sanabili né condonabili, per cui è necessaria la demolizione con costi presunti approssimabili a circa euro 1.500,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

LOTTO DIECI (10)

PREZZO BASE EURO 42.000,00 (dico euro quarantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 31.500,00 (dico euro trentunomilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di box auto posto a piano terra, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di un box auto con area pavimentata e cortile esclusivi allo stato inaccessibile con autovetture per assenza di varchi carrabili ed utilizzato come locale di deposito, attualmente è suddiviso in tre locali, di cui due comunicanti, ha una superficie complessiva di circa 151 mq, oltre ad un'area esterna pavimentata esclusiva di circa 57 mq ed un cortile esclusivo di circa 79 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 3, categoria C/6 classe 4, consistenza 174 mq, superficie catastale 192 mq, rendita euro 467,29.

CONFINI: cortile comune censito al foglio 6, particella 6542, subalterno 1 a nord, con vano scala e cortile comune censito al foglio 6, particella 6542, subalterno 1 ad ovest, con cortile e rampa comune censita al foglio 6, particella 6542, subalterno 1 ad est e con via Salvemini a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per:

- (i).la chiusura del vano adiacente il vano scala comune con realizzazione di un sub locale;
- (ii).la realizzazione di una veranda chiusa al posto del porticato (lato N).

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile *de quo*, è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007;

-l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione ad eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni;

-le difformità interne sopra descritte non sono sanabili ex DPR 380/01, in quanto le aree su cui sono state realizzate, spazio adiacente il vano scala e porticato, secondo l'autorizzazione edilizia di cui sopra, devono essere adibite ad uso non residenziale;

-la volumetria residua esprimibile dal lotto risulta saturata;

-tali difformità non risultano condonabili, pertanto, è necessaria la demolizione del muro di chiusura adiacente il vano scala e veranda lato N con costi che possono stimarsi in circa euro 4.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512/18235.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è utilizzata senza titolo.

LOTTO UNDICI (11)

PREZZO BASE EURO 54.000,00 (dico euro cinquantaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 40.500,00 (dico euro quarantamilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di box auto allo stato grezzo posto a piano terra, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di box auto, attualmente suddiviso in tre locali, di cui due comunicanti, ha una superficie di circa 145 mq, oltre ad un'area esterna pavimentata esclusiva di circa 56 mq ed un cortile esclusivo di circa 181 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 2, categoria C/6 classe 4, consistenza 165 mq, superficie catastale 193 mq, rendita euro 443,12.

CONFINI: cortile comune censito al foglio 6, particella 6542, subalterno 1 a nord e ad ovest, con vano scala e cortile comune censito al foglio 6, particella 6542, subalterno 1 ad est e con via Salvemini a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto

stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per:
(i).la chiusura del vano adiacente il vano scala comune con realizzazione di un sub locale;
(ii).la realizzazione di una veranda chiusa al posto del porticato (lato N).

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che
-l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile *de quo*, è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007;
-l'unità immobiliare è conforme a quanto assentito nella predetta concessione ad eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni;
-le difformità interne sopra descritte non sono sanabili ex DPR 380/01, in quanto le aree su cui sono state realizzate, spazio adiacente il vano scala e porticato, secondo l'autorizzazione edilizia di cui sopra, devono essere adibite ad uso non residenziale;
-la volumetria residua esprimibile dal lotto risulta saturata;
-tali difformità non risultano condonabili, per cui è necessaria la demolizione del muro di chiusura adiacente il vano scala e veranda lato N con costi che possono stimarsi in circa euro 4.000,00.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è occupata senza titolo.

LOTTO DODICI (12)

PREZZO BASE EURO 14.500,00 (dico euro quattordicimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 10.875,00 (dico euro diecimilaottocentostantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di box auto posto a piano interrato, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di box auto della superficie di circa 28 mq con un'altezza interna di circa 3,15 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 34, categoria C/6 classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 44,83.

CONFINI: con corsia di manovra comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 a nord e ad ovest, con rampa di

accesso comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad est e con altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 33 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-l'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007 con successiva variante presentata nel febbraio 2008;

-l'unità immobiliare non è conforme a quanto assentito nella predetta concessione e successiva variante cui non è conforme lo stato dei luoghi, per la realizzazione dei box auto al piano interrato;

-è presente SCIA ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 del 19 giugno 2014 (prot. n.4811);

-per tale istanza il comune, con nota prot. 3254 del 30 marzo 2015, ha rilevato che la documentazione presentata era carente, chiedendo numerose integrazioni sia documentali che di versamenti di diritti di segreteria;

-in seguito, lo stesso esecutato presentava rinuncia a detta SCIA (prot. 14622 del 29 dicembre 2017);

-pertanto, il box auto è suscettibile di sanatoria ordinaria ex DPR 380/01 mediante la presentazione di una SCIA per accertamento di conformità;

-per l'eventuale integrazione della SCIA già presentata (carente di tutta la documentazione tecnica e dei versamenti degli oneri) che per la riproposizione di una nuova SCIA, possono stimarsi costi pari a circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri e spese.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata dal debitore esecutato.

LOTTO TREDICI (13)

PREZZO BASE EURO 13.000,00 (dico euro tredicimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 9.750,00 (dico euro novemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di box auto posto a piano interrato, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, Parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di un box auto della superficie di circa 25

mq con un'altezza interna di circa 3,15 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 33, categoria C/6 classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 27 mq, rendita euro 40,03.

CONFINI: altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 34 a nord, con corsia di manovra comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad ovest, con rampa di accesso comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad est e con altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 32 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che

-l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007 con successiva variante presentata nel febbraio 2008;

-l'unità immobiliare non è conforme a quanto assentito nella predetta concessione e successiva variante cui non è conforme lo stato dei luoghi, per la realizzazione dei box auto al piano interrato;

-è presente SCIA ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 del 19 giugno 2014 (prot. n.4811);

-per tale istanza il comune, con nota prot. 3254 del 30 marzo 2015, ha rilevato che la documentazione presentata era carente, chiedendo numerose integrazioni sia documentali che di versamenti di diritti di segreteria.

-in seguito, lo stesso esecutato presentava rinuncia a detta SCIA (prot. 14622 del 29 dicembre 2017);

-pertanto, il box auto è suscettibile di sanatoria ordinaria ex DPR 380/01 mediante la presentazione di una SCIA per accertamento di conformità;

-per l'eventuale integrazione della SCIA già presentata (carente di tutta la documentazione tecnica e dei versamenti degli oneri) che per la riproposizione di una nuova SCIA, possono stimarsi costi pari a circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri e spese.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512/18235.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è utilizzata dal debitore esecutato.

LOTTO QUATTORDICI (14)

PREZZO BASE EURO 13.000,00 (dico euro tredicimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 9.750,00 (dico euro novemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

**EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)
CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE
DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO**

Piena ed intera proprietà di box auto posto a piano interrato, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di box auto della superficie di circa 25 mq con un'altezza interna di circa 3,15 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 32, categoria C/6 classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, rendita euro 40,03.

CONFINI: altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 33 a nord, con corsia di manovra comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad ovest, con rampa di accesso comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad est e con terrapieno a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che
-l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007 con successiva variante presentata nel febbraio 2008;
-l'unità immobiliare non è conforme a quanto assentito nella predetta concessione e successiva variante cui non è conforme lo stato dei luoghi, per la realizzazione dei box auto al piano interrato;
-è presente SCIA ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 del 19 giugno 2014 (prot. n.4811);
-per tale istanza il comune, con nota prot. 3254 del 30 marzo 2015, ha rilevato che la documentazione presentata era carente, chiedendo numerose integrazioni sia documentali che di versamenti di diritti di segreteria.
-in seguito, lo stesso esecutato presentava rinuncia a detta SCIA (prot. 14622 del 29 dicembre 2017);
-pertanto, il box auto è suscettibile di sanatoria ordinaria ex DPR 380/01 mediante la presentazione di una SCIA per accertamento di conformità;
-per l'eventuale integrazione della SCIA già presentata (carente di tutta la documentazione tecnica e dei versamenti degli oneri) che per la riproposizione di una nuova SCIA, possono stimarsi costi pari a circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri e spese.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata dal debitore esecutato.

LOTTO QUINDICI (15)
PREZZO BASE EURO 19.000,00 (dico euro diciannovemila/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base
d'asta) EURO 14.250,00 (dico euro
quattordicimiladuecentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI
EURO 1.000,00 (dico euro mille/00)
CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE
DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di box auto posto a piano interrato, sito in Gricignano di Aversa (CE) alla via Salvemini, parco Dello Margio.

Segnatamente, trattasi di un box auto della superficie di circa 37 mq con un'altezza interna di circa 3,15 m.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 6542, subalterno 29, categoria C/6 classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 42 mq, rendita euro 60,84.

CONFINI: con altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 30 a nord, con corsia di manovra comune censita al foglio 6 particella 6542 subalterno 1 ad ovest, con altra unità immobiliare censita al foglio 6 particella 6542 sub 31 ad est e con terrapieno a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

- l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in parola è stato edificato in forza del permesso di costruire n.51 del 16 luglio 2007 con successiva variante presentata nel febbraio 2008;
- l'unità immobiliare non è conforme a quanto assentito nella predetta concessione e successiva variante cui non è conforme lo stato dei luoghi, per la realizzazione dei box auto al piano interrato;
- è presente SCIA ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 del 19 giugno 2014 (prot. n.4811);
- per tale istanza il comune, con nota prot. 3254 del 30 marzo 2015, ha rilevato che la documentazione presentata era carente, chiedendo numerose integrazioni sia documentali che di versamenti di diritti di segreteria.
- in seguito, lo stesso esecutato presentava rinuncia a detta SCIA (prot. 14622 del 29 dicembre 2017);
- pertanto, il box auto è suscettibile di sanatoria ordinaria ex DPR 380/01 mediante la presentazione di una SCIA per accertamento di conformità;
- per l'eventuale integrazione della SCIA già presentata (carente di tutta la documentazione tecnica e dei versamenti degli oneri) che per la riproposizione di una nuova SCIA, possono stimarsi costi pari a circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri e spese.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per atto di divisione del 10 giugno 2004 per Notaio

Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 ai nn. 25512 di registro generale e 18235 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare de qua è occupata dal debitore esecutato.

LOTTO SEDICI (16)

PREZZO BASE EURO 162.000,00 (dico euro centosessantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 121.500,00 (dico euro centoventunomilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Carinaro (CE) alla traversa di via San Salvatore e composto da due fondi contigui, ricadente in zona D2 (attività del terziario e produttive) del vigente strumento urbanistico.

Segnatamente, trattasi di due fondi contigui aventi complessivamente forma pressoché rettangolare e superficie totale di circa 2250 mq, allo stato incolti. I terreni sono fisicamente non separati da altri terreni limitrofi non oggetto di pignoramento (ovvero non esiste una recinzione fra i vari terreni), mentre presentano una recinzione con paletti e rete metallica lungo il lato adiacente alla strada sterrata di accesso che si diparte da via San Salvatore.

DATI CATASTALI: NCT del comune di Carinaro al foglio 6, particella 5486, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1.386 mq, R.D. euro 37,94 R.A. euro 16,11 e al foglio 6, particella 5487, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 866 mq, R.D. euro 23,70 R.A. euro 10,06.

CONFINI: terreni censiti al foglio 6 particelle 5180, 5484 e 5485 a nord, con terreno censito al foglio 6 particelle 5334 ad ovest, con terreno censito al foglio 6 particelle 5488 ad est e con terreni censiti al foglio 6 particelle 5491 e 5495 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-dal certificato di destinazione d'uso rilasciato dall'U.T.C. di Carinaro è emerso che il terreno in oggetto ricade nella zona "D2" del vigente PUC per il quale lo stesso comune, con Deliberazione di Giunta Comunale n.70 del 31.05.2016 ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) comparto zona D2,
-secondo quanto certificato, nelle zone D2 sono consentite le destinazioni funzionali terziarie e produttive.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per atto di divisione/compravendita dell'8 ottobre 2007 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 31 ottobre 2007 ai nn. 60718 di registro generale e 32411 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare de qua è nella disponibilità dei debitori esecutati.

LOTTO DICIASSETTE (17)

PREZZO BASE EURO 147.000,00 (dico euro centoquarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base d'asta) EURO 110.250,00 (dico euro centodiecimiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al terzo piano (senza ascensore), sito in Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto I n.77.

Segnatamente, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è composta da ingresso, cucina, due servizi igienici, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, uno studiolo, un salone ed un soggiorno per una superficie di circa 163 mq, oltre a tre balconi aventi una superficie complessiva di circa 31 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 1556, subalterno 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 193 mq, rendita catastale euro 387,34.

CONFINI: via Luigi Sturzo a nord, con cortile comune foglio 6 particella 1556 subalterno 15 ad ovest e ad est, e con altra unità immobiliare foglio 6 particelle 1556 subalterno 10 e vano scala comune subalterno 15 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie catastali in atti.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 584 (pratica sanatoria edilizia nn.681-682-683-684) rilasciata in data 27 marzo 2000, ai sensi della L. 47/85.

-l'immobile è conforme a quanto assentito nella predetta concessione.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare de qua è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di divisione del 10

giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 nn. 25513 di registro generale e 18236 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare *de qua* è occupata dai debitori esecutati.

LOTTO DICIOOTTO (18)

**PREZZO BASE EURO 91.000,00 (dico euro novantunomila/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% del prezzo base
d'asta) EURO 68.250,00 (dico euro
sessantottomiladuecentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI
EURO 2.000,00 (dico euro duemila/00)
CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE
DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO**

Piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra, sito in Gricignano di Aversa (CE) al Corso Umberto I n.77.

Segnatamente, trattasi di una porzione di locale commerciale comunicante con altro subalterno (non oggetto della presente procedura), composto da un ufficio, un disimpegno, un ripostiglio e due servizi igienici con antibagno per una superficie complessiva di circa 81 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 1556, subalterno 3, categoria C/1, classe 1, consistenza 59 mq, superficie catastale 68 mq, rendita catastale euro 594,18.

CONFINI: via Luigi Sturzo a nord, con cortile comune foglio 6 particella 1556 subalterno 15 ad ovest e ad est e con vano scala comune foglio 6 particelle 1556 subalterno 15 a sud.

Dal punto di vista catastale l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto alle planimetrie catastali in atti salvo delle difformità interne dovute alla realizzazione di tramezzi divisorii con contestuale spostamento dei servizi igienici e realizzazione dei locali ufficio e disimpegno.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

-vi è concessione edilizia in sanatoria n. 584 (pratica sanatoria edilizia nn.681-682-683-684) rilasciata in data 27 marzo 2000, ai sensi della L. 47/85.

-l'immobile non è conforme a quanto assentito nella predetta concessione per una diversa disposizione degli spazi interni;

-tali difformità sono sanabili ex DPR 380/01 mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni avente un costo stimabile in circa euro 2.000,00 comprensivo di oneri e spese.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare *de qua* è pervenuta agli esecutati per acquisto fattone con atto di divisione del 10

giugno 2004 per Notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 30 giugno 2004 nn. 25513 di registro generale e 18236 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è condotta in locazione in forza di contratto del 06 marzo 2015 della durata di sei anni prorogabili di ulteriori sei anni con un canone di euro 300,00 mensili.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.garavirtuale.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Giorgia Viola**.

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.gorealbid.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), 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 e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) 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), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, 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;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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 (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;

-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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale 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, 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.giorgiaviola@pec.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.

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 bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN IT02A0326812000052914015770.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.405/2018 R.G.E., lotto &&&&&&, 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà 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, 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 delibazione 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 20% (venti 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 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 delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'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 le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere 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 ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di

termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà 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 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;

-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;

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);

-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).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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 formulate 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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE 405/2018” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE 405/2018” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli nord con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per

iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore 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 suddetto custode.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione

(che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) 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 valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b).inserimento per estratto sul quotidiano Il Mattino (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.asteannunci.it, almeno sessanta (60) giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
d).pubblicazione a cura di Edicom Servizi srl sui siti Internet immobiliari Casa.it, attico.it, Idealista.it e bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati almeno quaranta (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 link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
e).invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giorgia Viola.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato