

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE -

Il professionista delegato **dott. Claudio Cesaro**, con studio in Aversa (CE) alla via Vittorio Bachelet n.3, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili;

- vista la delega del G.E., dott.ssa Paola Caserta del 21 Giugno 2024, ex lege 302/98;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n. 292/2021**, promossa ad istanza di [REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di pignoramento del giorno 08 Luglio 2021, trascritto in data 22 Luglio 2021 ai nn. 37472/27875;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA CHE IL GIORNO
4 DICEMBRE 2024 alle ore 11:30
SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA
VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.spazioaste.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 3 DICEMBRE 2024.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it).

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n.32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO vanno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'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 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (da versarsi necessariamente in un'unica soluzione) è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente del gestore della vendita telematica (società "*Astalegale.net S.p.A.*") avente il seguente IBAN

IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura “versamento cauzione” (ad esempio “Tribunale Na Nord Rge N_____ - Lotto_____ – Versamento Cauzione”).

Il bonifico, dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

Si evidenzia che: a) l’importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, a cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all’IBAN di provenienza dello stesso.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l’invio dell’offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione “tutorial”.

L’offerta va:

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

oppure

- 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 D.P.R. n. 68 del 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 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 D.M. n. 32 del 2015).

L’offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Sul punto si precisa 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 telematica** (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).

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio all'indirizzo pec del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.spazioaste.it**), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO: La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 1.000,00.**

La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA:** La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle **ore 11.00 del giorno 6 DICEMBRE 2024** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara).

- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

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 fino 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 successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

La migliore offerta sarà individuata 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.

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 il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) a versare l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) a versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza; c) a fornire, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio).

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili (distinti per l'importo del saldo e delle spese) intestati al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale Napoli Nord - procedura esecutiva N.....").

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

P R E C I S A Z I O N I

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario previa specifica istanza in tal senso da parte dell'aggiudicatario al professionista delegato da trasmettersi in forma scritta prima del deposito da parte dello stesso della bozza del decreto di trasferimento.

A D E M P I M E N T I P U B B L I C I T A R I

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** ed. locale almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
3. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet agli indirizzi www.astalegale.net e www.spazioaste.it;**
4. **Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Dr. Claudio Cesaro**, (tel./fax 081.8112988), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO E CONFINI

Piena ed intera proprietà di appartamento e due locali accessori, ubicati al piano terra di un fabbricato del tipo a corte sito nel Comune di **Caivano (NA)** alla via De Paola, 12. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, scala interna al piano terra, nonché da corridoio, due camere, un bagno e tre balconi al piano ammezzato. Il primo locale accessorio è composto da un unico vano; il secondo locale accessorio è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un ripostiglio.

Il tutto è distinto dagli immobili di seguito identificati.

Immobilabile n. 1, abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra, attualmente adibita a deposito (locale accessorio n. 1), confinante a Nord con vico Torre, ad Est con proprietà ██████ salvo se altri, a Sud con disimpegno comune e con locale deposito di cui alla p.lla 684 sub 5, e annesso locale accessorio (parte dell'appartamento), anch'esso posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune, confinante a Nord con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2, ad Est con proprietà ██████ salvo se altri, e ad Ovest con corte condominiale.

Immobilabile n. 2, locale deposito al piano terra (locale accessorio n. 2), confinante a Nord con la p.lla 684 sub 4, ad Est con proprietà ██████ salvo se altri, a Sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub 1 e con corte condominiale, ad ovest con disimpegno comune.

Immobilabile n. 3, abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra (parte dell'appartamento), confinante a Nord con la p.lla 684 sub 5, ad Est con proprietà ██████ salvo se altri, a Sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub 2 e con corte condominiale, ad Ovest con corte condominiale.

Immobilabile n. 4, abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra (parte dell'appartamento), confinante a Nord con la p.lla 887 sub 1, ad Est con proprietà ██████ salvo se altri, a Sud con la p.lla 887 sub 3, ad Ovest con corte condominiale.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caivano (NA) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 22, particella 684 sub 4**, con graffata la **p.lla 887 sub 3**, categoria A/5, classe 5, vani 2, rendita € 74,37, via De Paola n. 11, piano T, in ditta ██████
██████;

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

- **foglio 22, particella 684 sub 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 14, rendita € 13,01, via De Paola n. 11, piano T, in ditta [REDACTED];

- **foglio 22, particella 887 sub 1**, categoria A/5, classe 6, vani 1, rendita € 43,38, via De Paola n. 11, piano T, in ditta [REDACTED];

- **foglio 22, particella 887 sub 2**, categoria A/5, classe 5, vani 1, rendita € 37,18, via De Paola n. 11, piano T, in ditta [REDACTED].

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegata alla relazione di stima.

Infatti, non vi è la planimetria catastale dell'intero piano ammezzato. Pur tuttavia, essa non dovrà essere inserita in Catasto, in quanto il piano ammezzato è da considerarsi abusivo e non sanabile e, quindi, da demolire. Dovrà, invece, essere presentata una doppia pratica DOCFA, prima per frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3 e poi per fusione in un unico subalterno dei tre immobili oggi censiti come p.lla 887 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

All'esito del frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3, dovrà essere presentata planimetria aggiornata della p.lla 684 sub. 4.

Infine, la planimetria catastale della p.lla 684 sub. 5 andrà aggiornata esclusivamente in termini di distribuzione planimetrica interna.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo 'stato legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.

A parere dell'esperto stimatore, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'intero piano ammezzato dell'appartamento, compresi i balconi.

Risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica, la fusione delle tre porzioni immobiliari innanzi descritte e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Non vi è certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che i due vani di abitazione censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2 e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1,

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori esecutati.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 22.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 16.500,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO E CONFINI

Piena ed intera proprietà di appartamento e locale accessorio, ubicati al primo piano di un fabbricato del tipo a corte sito nel Comune di **Caivano (NA)** alla via De Paola, 12; l'appartamento è composto da soggiorno, cucina con piccolo balcone, disimpegno, due camere, due bagni e un piccolo ripostiglio; confina a Nord con vico Torre, ad Est con proprietà [REDACTED] salvo se altri, a Sud con passetto comune, ad Ovest con [REDACTED] o aventi causa e con area scoperta condominiale (la quale risulta parzialmente chiusa con volume abusivo annesso all'appartamento); il locale accessorio è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un bagno; confina a Nord con area condominiale, ad Est con [REDACTED] o aventi causa, a Sud con [REDACTED] o aventi causa, ad Ovest con passetto comune.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caivano (NA) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 22, particella 684 sub 7**, categoria A/4, classe 3, vani 3, rendita € 170,43, via De Paola n. 11, piano 1, in ditta [REDACTED];
- **foglio 22, particella 887 sub 5**, categoria A/5, classe 5, vani 1, rendita € 37,18, via De Paola n. 11, piano 1, in ditta [REDACTED].

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegare alla relazione di stima.

Per quanto concerne la planimetria catastale dell'appartamento, vi sono lievi difformità di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Inoltre, non è rappresentata la porzione della cucina e del balcone ad essa adiacente. Con riguardo a tale ultima circostanza, si rappresenta che, essendo l'ampliamento della cucina e del balcone totalmente abusivo e non sanabile e, quindi, da demolire, tale porzione abusiva non potrà essere inserita in planimetria. Dovrà, invece, essere presentata planimetria catastale aggiornata per entrambe le unità immobiliari.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo stato

Dott. Claudio Cesaro

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.

A parere dell'esperto stimatore, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'ampliamento dell'appartamento al piano primo, realizzato su porzione esterna condominiale; risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Non vi è certificato di agibilità.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori esecutati.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 46.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 34.500,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI
DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) e che **in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Aversa, 22 luglio 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

