

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 559/2016

GE DR.ANTONIO CIRMA

VI AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabio Liguori , delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Nord Sezione Esecuzioni Immobiliari, dr. Cirma emessa in data 1/11/2021 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 559/2016

AVVISA

-CHE IL GIORNO 15 GENNAIO 2025 ALLE ORE 10:30 E SEGUENTI SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stesso, presso il suo studio sito in Napoli alla via M.Cervantes 55/5 dell' immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato. Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea SPA.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il profes-
sionista delegato avv. Fabio Liguori

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche
tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giusti-
zia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche ([https://
pvp.giustizia.it/pvp/](https://pvp.giustizia.it/pvp/)) ed a cui è possibile accedere anche dal portale della ven-
dita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita
al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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. Eseguito 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, 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 do-
cumentazione necessaria come di seguito specificata.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del
giorno 14 GENNAIO 2025.**

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN:

IT 29 I 03268 22300 052849400447 dell'importo della cauzione;

b) 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);

c) 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;

d) 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;

e) 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;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) andrà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettro-

nica certificata; oppure: b) andrà 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 rila-

sciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo

restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione

dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cu-

ra del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del

D.M. n. 32 del 2015);

-, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviata

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-

tapvp.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 del-

la Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per

legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o car-

ta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non deter-

mina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recu-

pero coattivo);

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del

dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsa-

bile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai

sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino

nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo posta

elettronica certificata al seguente indirizzo di posta elettronica certificata

fabioliguori@avvocatinapoli.legalmail.it;

nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giu-

stizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma,

D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga

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 ven-

dita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di

vendita;

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

La cauzione per un importo pari al 10%, del prezzo offerto, dovrà essere ver-

sata con le modalità telematiche di seguito riportate e sarà trattenuta in caso di

rifiuto dell'acquisto.

Il professionista delegato preliminarmente verificherà l'ammissibilità delle of-

ferte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e seguenti e

procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudi-

cazione in conformità ai criteri di seguito indicati.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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 è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sia che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a)in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

b)in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI

RILANCI:

1)-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

2)-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

3)-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

4)-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

5) la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA.

6) 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 fino a mancata presenta-

zione 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);

7)-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

8)-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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato 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 fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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;

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di NAPOLI NORD- procedura esecutiva n. RGE 559/2016”** ovvero con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di NAPOLI NORD, i cui dati saranno forniti dal professionista delegato, precisando, con riferimento al bonifico, che - ai fini della tempestività del versamento -si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore

fondario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58

del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda

avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricor-

rano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità

sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito

indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fon-

diario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della

parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa pre-

cisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della

banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse moda-

lità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) a

titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la

restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versa-

mento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabi-

lità ai sensi dell'art. 587/2 comma cpc.

Le spese di trasferimento, registrazione e trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario; parimenti le cancellazioni delle trascrizioni ed ipoteche relative ai beni aggiudicati, nonché la voltura catastale degli stessi saranno effettuati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del decreto di trasferimento anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata con le modalità di seguito indicate:

1) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale e sul sito www.astegiudiziarie.it, prescelto in base al DM 31/10/06.

2) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

b) al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito

Internet almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

d) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato (tel. 0586/20141, fax 0586/201431, e-mail pubblicazione@astegiudiziarie.it), facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla soc. Aste Giudiziarie InLinea spa dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1) utilizzando l'apposita piattaforma di Richiesta online servizi disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione.

La società Aste giudiziarie in linea spa provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.astetelematiche.it.

c) il professionista delegato trasmetta alla società stessa la documentazione da pubblicare preventivamente epurata delle generalità dell'esecutato e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, e, inoltre, egli verifichi anche la esattezza della pubblicità effettuata su internet e carta stampata; Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

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

BENI IN VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto, costituito dall'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi ai piani terra e primo con annesso piccolo **deposito** al piano terra, ubicati nel comune di Giugliano in Campania (NA), via vicinale I Gelsi, vicolo III, n.3, contrada Carrafiello.

La villetta comprende al piano terra (avente una superficie di circa 92mq) soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, oltre al deposito esterno (censito al **sub 3** della superficie di circa 12mq) posto sul lato N; il piano primo (avente una superficie di circa 49mq) comprende n.3 camere da letto,

un disimpegno ed un servizio igienico; al piano terra è presente un cortile esclusivo di circa 14 mq sul lato S (lato ingresso) e, sul lato nord, sono presenti una tettoia di circa 14mq ed un cortile esclusivo di circa 28,5 mq; al piano primo è presente un terrazzo di circa 19mq; confina con altre unità immobiliari f. 67, p.lle 75 e 120 a nord, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 168 ad ovest, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 164 ad est, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 166 a sud.

La villetta è riportata nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania** al:

1. **foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1.009,67
2. deposito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono presentata in data 28.03.1986 (prot. n.10009), ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, il cui procedimento amministrativo non risulta ancora concluso.

In ragione della mancata conclusione del procedimento amministrativo della pratica di condono presentata in data 28.03.1986 (prot. n.10009) il lotto unico oggetto del presente avviso di vendita risulta carente della concessione edilizia per la qual cosa ai fini del suo perfezionamento è necessario il versamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, essendo stata corrisposta solo la parte relativa all'oblazione, pari approssimativamente alla complessiva somma di 8.000,00 euro circa per l'ottenimento del provvedimento finale di concessione in sanatoria.

Il terreno di sedime del fabbricato pignorato ricade all'interno della zona "E1 – agricola semplice" del vigente Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Commissario ad acta n.87 del 29/10/1983, reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985, e modificato con variante urbanistica approvata con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.409 del 16/07/2012 pubblicata sul BURC n.48 del 06/08/2012.

Inoltre, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

Non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

VALORE IMMOBILE COME DA CTU € 139.000,00

PREZZO BASE euro 43.980,46 (quarantemilanovecentottanta/46)

OFFERTA MINIMA: Euro 32.985,34 (trentaduemilanovecentottantacinque/34)

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00 (tremila/00)

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti ad eccezione della presenza di un tramezzo interno al piano terra, influente dal punto di vista catastale.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale anteventennale dei cespiti, con l'individuazione, di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il

ventennio dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 1976

del terreno, su parte del quale è stato edificato in seguito il cespite pignorato).

I cespiti pignorati sono occupati dagli esecutati.

PER QUANTO RIGUARDA L'ACCESSO ALL'IMMOBILE SI RIPORTA

QUANTO EVIDENZIATO DAL CTU NELL' ELABORATO PERITALE

IL QUALE TESTUALMENTE RECITA: "L'accesso pedonale alla villetta

è effettuabile dal vicolo III di via vicinale I Gelsi mediante un cancello me-

tallico ad apertura manuale, collegato con l'impianto citofonico; dal can-

cello si accede ad un'area scoperta che è riportata al CT al foglio 65, p.lla

166 NON PIGNORATA e risulta intestata a tutti i proprietari delle villette a

schiera, fra cui anche agli esecutati (vedi visura allegata); tale area, per la

parte prospiciente la villetta pignorata, è stata chiusa ed è attualmente uti-

lizzata in maniera esclusiva dai debitori quale pertinenza della abitazione,

laddove il cortile di pertinenza reale del cespite e di esclusiva proprietà dei

debitori ha una superficie di circa 14,40mq (detta area è riportata nella pla-

nimetria catastale del sub 2) e si sviluppa a ridosso dell'abitazione."

In punto, ci si riporta integralmente alle risultanze della perizia tecnica

d'ufficio e dei relativi allegati, che si invita espressamente a consultare per

una compiuta descrizione del bene e delle vicende inerenti la normativa ur-

banistica e la regolarità edilizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it (cfr.

paragrafo "Pubblicità" del presente avviso di vendita) .

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv.Fabio Liguori (cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)