

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 47/2016
- AVVISO DI VENDITA -

Il Curatore, **avv. Petrella Francesco** con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Vittorio Emanuele II° n. 53, iscritto nell'Albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE) - giusta provvedimento di autorizzazione del G.D. dott.ssa Marta Sodano reso in data 11 ottobre 2024, *ex art. 104 ter* e 107 L.F. alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe
rende noto che il giorno

11 MARZO 2025 - ORE 12:00

si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona) degli immobili ed al prezzo in calce descritti

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.astetelematiche.it**.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23:59 del 10 marzo 2025.

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

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso l'aula dedicata alle vendite delegate del Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto 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 (**www.astetelematiche.it**).

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).

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 della procedura dell'importo della cauzione;
- 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;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;
- 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 è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la “Banca BPER s.p.a. - Filiale di Santa Maria Capua Vetere”, intestato a “Fall.to n. 47/2016 - Ma.T.Oil di Madonna Umberto e Madonna Massimo C. s.a.s.” ed avente il seguente IBAN: IT68O0538775041000035114764 **Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

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 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 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).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 a mezzo posta certificata 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.astetelematiche.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'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- 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) il Professionista Delegato sottoporrà l'offerta al Curatore, il quale, previa

autorizzazione del Giudice Delegato, accetterà l'offerta solo ove non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In entrambe le sopra richiamate ipotesi, se entro dieci (10) giorni perverrà offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente alle stesse condizioni di cui sopra, con aggiudicazione definitiva.

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 dell'unica offerta segreta**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara (nel caso ricade in giorno festivo, il termine è da intendersi al primo giorno feriale).

Ogni partecipante: a) potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; b) potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno stesso del termine della gara.

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 a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) 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.

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

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (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, presso il Suo studio sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Vittorio Emanuele II° n. 53, di assegni circolari non trasferibili intestati a Fall.to n. 63/2020 La Primavera di desiato Marcellino s.n.c.

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

PRECISAZIONI

Ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci (10) giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 L.F. impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Riscosso interamente il prezzo da parte del Curatore, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, pignoramento, ipoteche di ogni altro vincolo gravante sull'immobile.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento; essa 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; 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 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 dei 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, inconoscibili 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramento, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura del Professionista Delegato, salvo che vi sia stato dispensato dall'acquirente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese di trasferimento, ivi compresi i compensi dovuti al Professionista Delegato liquidati dal Giudice Delegato sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad Iva, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO"** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

5. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet **Casa.it** e **Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Curatore fallimentare.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **Curatore fallimentare, Avv. Francesco Petrella** (tel. 0823.810005), mediante richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

OGGETTO

- **Piena ed intera proprietà di intero stabile con giardino** annesso ubicato nel comune di Casal di principe in via Libertà n. 10 è composto al piano terra da cucina, disimpegno, deposito e un servizio igienico per una superficie utile di circa 67mq, oltre agli accessori costituiti da un ripostiglio di circa 8 mq, da un porticato di circa 135 mq, una tettoia sul lato sud di 25 mq e l'altra sul lato nord di 19 mq e oltre ad un giardino, in parte pavimentato di 345 mq, il piano primo è costituito da salone, tinello, cucina, disimpegno, servizio igienico, nella zona giorno e da disimpegno, n. 3 camere da letto e un servizio igienico nella zona notte, per una superficie di circa 140 mq e oltre a n.3 balconi e n. 2 verande di circa 37 mq complessivi, il piano secondo costituito da cucina, salone, lavanderia e servizio igienico nella zona giorno e da disimpegno, n.3 camere da letto e n.2 servizi igienici nella zona notte, per una superficie utile di circa 163 mq, con un'altezza minima di 1,70 m ed un'altezza massima di 3,35 m, oltre a un terrazzo di 19 mq e da n.2 balconi di superficie complessiva di circa 5 mq; confina a nord con il fabbricato sub 3, a ovest con altre unità immobiliari censite al C.F. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 5957, p.lla 852 e p.lla 853, a sud con terreno censito al C.T. di Casal di Principe al Foglio 20 p.lla 6471 e ad est con Via Libertà; è riportato nel C.F. del Comune di Casal di Principe al Foglio 20, p.lla 1095, sub 1 cat. A/2 e Foglio 20, p.lla 1095, sub 2 cat. F/1

SITUAZIONE URBANISTA DEGLI IMMOBILI

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti, sopraelevazione e diversa disposizione degli spazi interni; vi è domanda di condono prot. 827 del 30.09.1986 ancora in corso di definizione, ma successivamente a tale richiesta il fabbricato ha subito ampliamenti e una sopraelevazione al piano secondo che non possono essere in alcun modo sanati, ai sensi della vigente normativa; non risultano ordini di demolizione.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 160.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 120.000,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO TRE

OGGETTO

- **Quota di 2/6 di proprietà di locale commerciale al piano terra** sito nel comune di Villa Literno su Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, n 223; il locale commerciale, attualmente adibito a palestra, è composto da un'ampia sala, ufficio, ripostiglio, disimpegno e due spogliatoi con annessi servizi, per una superficie utile di circa 204 mq ed un'altezza di 3,00 m; confina a nord con cortile e con Foglio 14 p.lla 355, a ovest con fabbricato Foglio 14 p.lla 5208, a sud con via provinciale Aversa-Villa Literno e ad est con traversa di via dei Mille; è riportato nel C.F. del Comune di Villa Literno al Foglio 14, p.lla 5051, sub 2 cat. C/1

SITUAZIONE URBANISTA DEGLI IMMOBILI

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Richiesta di condono ai sensi della L.47/85 prot. 4346 del 31.05.1986 cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi in quanto non è presente alcun grafico allegato a detta istanza, ma, la superficie rilevata dallo scrivente risulta essere inferiore a quella per la quale si richiede la sanatoria; non risultano ordini di demolizione dell'immobile.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 28.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 21.000,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO QUATTRO

OGGETTO

- **Quota di 2/6 di proprietà di appartamento al piano primo** sito nel comune di Villa Literno su Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, n 223; l'appartamento, è composto da un ingresso, disimpegno, ripostiglio, salone, cucina, corridoio, n. 5 camere da letto e n. 3 servizi igienici, per una superficie utile di circa

230 m, oltre a n. 2 verande di superficie complessiva di circa 25 mq e n. 1 balcone da 6 mq e un terrazzo di circa 59 mq; confina a nord con cortile e con Foglio 14 p.lla 355, a ovest con fabbricato Foglio 14 p.lla 5208, a sud con via provinciale Aversa-Villa Literno e ad est con traversa di via dei Mille; è riportato nel C.F. del Comune di Villa Literno al Foglio 14, p.lla 5051, sub 3 cat. A/2

SITUAZIONE URBANISTA DEGLI IMMOBILI

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un ampliamento lungo il lato nord e alla chiusura di n. 2 verande e oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni; vi è richiesta di condono ai sensi della L.47/85 prot. 4345 del 31.05.1986 cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi in quanto non è presente alcun grafico allegato a detta istanza. Rispetto alla planimetria catastale del 1994 risulta realizzato un ulteriore ampliamento che in alcun modo non può essere sanato e/o condonato, in quanto non rispetta le distanze tra le costruzioni di cui al D.M. 1444/1968 e pertanto se ne prevede l'abbattimento. A valle della demolizione e dell'integrazione documentale per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la sola diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 30.500,00

OFFERTA MINIMA

Euro 22.875,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO CINQUE

OGGETTO

- **Quota di 2/6 di proprietà di appartamento al piano secondo** sito nel comune di Villa Literno su Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, n. 223; l'appartamento, è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, n. 4 camere da letto e n. 2 servizi igienici e un ripostiglio, per una superficie utile di circa 172 mq, oltre a n. 2 verande di superficie complessiva di circa 25 mq e un balcone da 6 mq e un terrazzo di circa 75,00 mq di cui circa 22 mq coperti da una tettoia; confina a nord con cortile e con Foglio 14 p.lla 355, a ovest con fabbricato Foglio 14 p.lla 5208, a sud con via provinciale Aversa-Villa Literno e ad est con traversa di via dei Mille; è riportato nel C.F. del Comune di Villa Literno al Foglio 14, p.lla 5051, sub 4 cat. A/2

SITUAZIONE URBANISTA DEGLI IMMOBILI

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un terrazzo lungo il lato nord e alla chiusura di un balcone e di un terrazzo in veranda; vi è richiesta di condono ai sensi della L.47/85 prot. 4347 del 31.05.1986 cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi in quanto non è presente alcun grafico allegato a detta istanza. Rispetto alla planimetria catastale del 1994 risulta realizzato un terrazzo abusivo che in alcun modo non può essere sanato e/o condonato, in quanto non rispetta le distanze tra le costruzioni di cui al

D.M. 1444/1968 e pertanto se ne prevede l'abbattimento insieme alle verande. A valle delle demolizioni bisognerebbe presentare le integrazioni documentali richieste dall'UTC nel 1998 per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 32.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 24.000,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

LOTTO SEI

OGGETTO

- **Quota di 2/6 di proprietà di autorimessa al piano seminterrato** sita nel comune di Villa Literno su Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, n 223; l'autorimessa è composta da un unico ambiente, per una superficie utile di circa 194 mq; confina a nord con cortile e con Foglio 14 p.lla 355, a ovest con fabbricato Foglio 14 p.lla 5208, a sud con via provinciale Aversa-Villa Literno e ad est con traversa di via dei Mille; è riportato nel C.F. del Comune di Villa Literno al Foglio 14, p.lla 5051, sub 5 cat. C/6

SITUAZIONE URBANISTA DEGLI IMMOBILI

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta presentato alcuna richiesta di condono ai sensi della L.47/85 così come invece presentata per la restante parte del fabbricato, ma essendo un volume interrato a parere dello scrivente potrebbe essere richiesto, a valle della definizione dei condoni richiesti per i piani sovrastanti, un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001; non risultano ordini di demolizione di detto immobile.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA

Euro 7.000,00

OFFERTA MINIMA

Euro 5.250,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella CTU in atti, resa dall'Esperto Stimatore, e nella certificazione ipocatastale cui si fa espresso riferimento per più dettagliate notizie circa il relativo stato dei luoghi, di manutenzione e di conservazione, la relativa situazione catastale e urbanistica.

La CTU e la certificazione ipocatastale devono essere consultate dall'acquirente (il quale deve fare espressa dichiarazione in tal senso nell'offerta) e ad esse si fa espresso rinvio anche per ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiante, l'aggiudicatario sarà tenuto alle relative integrazioni.

L'interessato all'acquisto potrà richiedere l'eventuale finanziamento bancario per il versamento del prezzo presso gli istituti di Credito disponibili all'operazione, con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

PRECISAZIONI

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.

Santa Maria Capua Vetere, 08 gennaio 2025

avv. Francesco Petrella