Avv. Luigi Rampone
Professionista Delegato alla Vendita

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

****

Il professionista delegato **Avv. Luigi Rampone**, con studio in Aversa (CE) al Viale Della Libertà n.58, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Napoli Nord;
- vista la delega del G.E., dott.ssa Antonella Paone, del 09.03.2025, ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 21.10.2026;
- letti gli atti del processo esecutivo **n.294/2022**, **promosso da** , giusto atto di pignoramento del 04.08.2022, trascritto in data 21.09.2022 ai nn.35015/27758 (serv. Pubb. Immobil di Caserta);
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

A V V I S A C H E I L G I O R N O
23 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:30
S I P R O C E D E R A'
A L L A
V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O
C O N M O D A L I T A' T E L E M A T I C H E
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

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

****

C O N D I Z I O N I D E L L A V E N D I T A

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 giorno 22 FEBBRAIO 2027.
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.

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**).
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

LUIGI RAMPONE
23.11.2026
16:58:38
GMT+01:00

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:

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione;
- 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 intestato al gestore della vendita ("*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*") ed avente il seguente IBAN:

IT29 I032 6822 3000 5284 9400 447

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'effettivo 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

LUIGI RAMPONE
23.11.2026
16:58:38
GMT+01:00

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).
Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informativi 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 (luigi.rampone@pecavvocatinapolinord.it).

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'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;

LUIGI RAMPONE
23.11.2026
16:58:39
GMT+01:00

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 2.000,00.**

La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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 25 FEBBRAIO 2027**.

- 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 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.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:39
GMT+01:00

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 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……").
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.

L I B E R A Z I O N E I M M O B I L E

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

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. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net** ;
3. **Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:40
GMT+01:00

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, **Avv. Luigi Rampone** (cell. 333.2727221), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano rialzato del fabbricato ubicato **in Trentola Ducenta** (CE) alla via California n.24.

L'appartamento è composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, lavanderia, balcone e terrazzo.

CONFINI

Confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.

DATI CATASTALI

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 6, particella 5392 sub.2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 604,25, Via California n.24, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:

- il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento, ma più in generale dell'intero fabbricato, per modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna (difformità non sono regolarizzabili. Sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti) rilevandosi per il bene in vendita le seguenti difformità: a) cambio di destinazione ad uso residenziale della porzione prevista quale ufficio, con contestuale fusione con la porzione già destinata ad abitazione; b) diversa composizione interna dell'unità immobiliare; c) la mancata realizzazione delle scalette esterne di accesso sul balcone; d) la realizzazione del terrazzo ad ampliamento del balcone;
- non si riscontrano ordinanze di abbattimento ne di acquisizione al patrimonio comunale;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene in vendita ricade in zona B1 del PUC vigente all'atto della stima;
- manca il certificato di agibilità;
- lo stato di fatto del bene in vendita presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa posizione e/o dimensione di alcune finestre, nella porzione del terrazzo non realizzata e nella realizzazione di un finestrino in cucina;
- per il bene in vendita non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:40
GMT+01:00

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 113.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 84.750,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al primo piano del fabbricato ubicato **in Trentola Ducenta** (CE) alla via California n.24.

L'appartamento è composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, due bagni, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto e due balconi.

CONFINI

Confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.

DATI CATASTALI

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 6, particella 5392 sub.3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 604,25, Via California sn, piano 1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:

- il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento, ma più in generale dell'intero fabbricato, per modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna (difformità non sono regolarizzabili. Sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti);
- non si riscontrano ordinanze di abbattimento ne di acquisizione al patrimonio comunale;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene in vendita ricade in zona B1 del PUC vigente all'atto della stima;
- manca il certificato di agibilità;
- lo stato di fatto del bene in vendita presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa posizione e/o dimensione di alcune finestre, nella realizzazione di un finestrino in cucina;
- per il bene in vendita è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 19.03.2019 al n.2886.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:41
GMT+01:00

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 107.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 80.250,00

LOTTO TERZO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al secondo piano del fabbricato ubicato **in Trentola Ducenta** (CE) alla via California n.24.
L'appartamento è composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi.

CONFINI

Confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.

DATI CATASTALI

Riportato **in Catasto Fabbricati** al **foglio 6, particella 5392 sub.4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 604,25, Via California sn, piano 2.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento, ma più in generale dell'intero fabbricato, per modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna (difformità non sono regolarizzabili. Sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti);
- non si riscontrano ordinanze di abbattimento ne di acquisizione al patrimonio comunale;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene in vendita ricade in zona B1 del PUC vigente all'atto della stima;
- manca il certificato di agibilità;
- lo stato di fatto del bene in vendita presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa posizione e/o dimensione di alcune finestre e nella realizzazione di un finestrino in cucina;
- per il bene in vendita è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 18.05.2022 al n.4672.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:41
GMT+01:00

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 102.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 76.500,00

LOTTO QUARTO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato ubicato **in Trentola Ducenta** (CE) alla via California n.24.
E' composta nello stato di fatto da locale autorimessa, deposito, taverna con sala pranzo, cucina e bagno.

CONFINI

Confina a nord con proiezione particella 1618, a sud con proiezione distacco su via Messico, a est con proiezione distacco su via California, a ovest con proiezione cortile interno comune.

DATI CATASTALI

Riportata **in Catasto Fabbricati** al **foglio 6, particella 5392 sub.5**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.170, rendita € 377,53, Via California sn, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi del bene, ma più in generale dell'intero fabbricato, per modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna (difformità non sono regolarizzabili. Sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti) rilevandosi per l'autorimessa difformità riguardanti la divisione interna, l'ampliamento volumetrico a ridosso del confine, la trasformazione ad uso abitativo con la realizzazione della taverna;
- non si riscontrano ordinanze di abbattimento ne di acquisizione al patrimonio comunale;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene in vendita ricade in zona B1 del PUC vigente all'atto della stima;
- manca il certificato di agibilità;
- lo stato di fatto del bene in vendita presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa disposizione degli interni.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupata dall'esecutato.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:42
GMT+01:00

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 71.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 53.250,00

LOTTO QUINTO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di immobile mansardato posto al terzo piano (sottotetto) del fabbricato ubicato **in Trentola Ducenta** (CE) alla via California n.24.
E' composto nello stato di fatto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, bagno e camera.

CONFINI

Confina a nord con corpo scala, a sud con distacco su via Messico, a est con distacco su via California, a ovest su cortile interno comune.

DATI CATASTALI

Riportata **in Catasto Fabbricati** al **foglio 6, particella 5392 sub.6**, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13, Via California sn, piano 3.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- il fabbricato di cui fa parte il bene in vendita è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.76/2002 del 17.09.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi del bene, ma più in generale dell'intero fabbricato, per modifiche inerenti i prospetti, la sagoma, la volumetria, la struttura, nonché la composizione interna ed esterna (difformità non sono regolarizzabili. Sul punto si rinvia integralmente alla risposta al quesito n.6 della relazione di stima in atti) rilevandosi per il bene difformità riguardanti la trasformazione da soffitta ad abitazione con la realizzazione degli abbaini e relativo adeguamento impiantistico;
- non si riscontrano ordinanze di abbattimento ne di acquisizione al patrimonio comunale;
- l'area di sedime del fabbricato cui appartiene il bene in vendita ricade in zona B1 del PUC vigente all'atto della stima;
- manca il certificato di agibilità;
- lo stato di fatto del bene in vendita presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa posizione e/o dimensione di alcune finestre e nella realizzazione degli abbaini;
- non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato in forza di contratto di locazione registrato in data 04.11.2020 al n.9520.

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:42
GMT+01:00

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 50.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 37.500,00

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.

****

Aversa, 29 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Luigi Rampone

LUIGI
RAMPONE
23.11.2026
16:58:43
GMT+01:00