

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**- AVVISO DI VENDITA -**

Il Professionista delegato **Avv. Nicola Croce**, con studio in Aversa (CE), alla Via Belvedere n.117, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Napoli Nord;

- vista la delega del G.E. dott.ssa Monica Marrazzo del 2.01.2025 *ex lege* 302/98;

- letti gli atti della procedura esecutiva n. **217/2019**, contro:

**XXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXX** C.F. **XXXXXXXXXX**;

promosso con atto di pignoramento del 17.04.2019, trascritto in data 16.05.2019 ai nn.

**XXXXXX** (Uff. Prov. di Napoli 2 - Serv. Pubbl. Imm.) da **UNICREDIT S.p.A.**, con sede in

Milano alla Piazza Gae Aulenti n. 3, quale mandataria di **BANK S.p.A.** con sede in Verona

alla Piazzetta Monte n. 1, a mezzo dell'avv. Francesca Strazzerà e proseguito ad oggi ex art.

111 c.p.c da **MAUI SPV S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri n. 1, a

mezzo dagli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi,

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

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**27 MAGGIO 2025** alle ore 15:00 e seguenti

**SI PROCEDERA'**

**ALLA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

con eventuale gara in modalità telematica asincrona, tramite il gestore **ASTE GIUDIZIARIE**

**INLINEA S.p.A.** sul proprio portale **www.astetelematiche.it**, degli immobili ed ai prezzi 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, ovvero la soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro e non oltre il 26 maggio 2025 alle ore 23.59.

Il giorno della vendita, ovvero il 27 maggio 2025, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo. Si precisa, altresì, che 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.

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 dovranno essere allegati:

- a) copia documento offerente e, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita suddetto aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT29I0326822300052849400447 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 minorenni 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;

In riferimento alla sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia 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 vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'importo della cauzione, pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto, sarà versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato;

che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 217/2019 R.G.E., lotto numero..., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura e, ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord Proc. n. 217/2019 R.G.E.".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario sarà tenuto a depositare una somma a titolo forfettario per gli

oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

**In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:**

- a) se l'offerta sarà 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 sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- 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 a gara tra gli offerenti** che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte per ogni lotto, in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della

gara nella seguente misura: Euro 2.000,00 per il lotto primo; Euro 2.000,00 per il lotto secondo ed Euro 1.500,00 per il lotto terzo 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11,00 del 29 MAGGIO 2025 (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui è stato dato avvio alla gara).

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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 immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

L'avvio della gara sarà sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine

indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### PRECISAZIONI

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

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato - dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese - provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

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 il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento** sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;
2. **Pubblicazione** sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 60 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, dell'avviso di vendita, l'ordinanza di delega, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto in giorno festivo sul quotidiano: "IL MATTINO" edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale al link [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

## ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, previa richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, per tramite del custode giudiziario, **Avv. Nicola Croce** (tel. 3336388096 – [nicola.croce@libero.it](mailto:nicola.croce@libero.it)), il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati informazioni sulla procedura telematica per la formulazione dell'offerta di acquisto.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO PRIMO

piena proprietà di un appartamento al piano secondo con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in Casoria (NA), via Cosenza n. 16, composto da una cucina, due camere da letto, un wc, un ripostiglio oltre al disimpegno cieco; fruisce di due balconi, su uno dei quali è presente una veranda; tot. sup. commerciale 91,33 mq.

### CONFINI:

L'immobile confina con via Diaz ad est, scala comune e appartamento foglio 3 p.la 353 sub 14 a sud, via Cosenza ad ovest;

### DATI CATASTALI:

L'immobile pignorato è riportato nel C.F. del Comune di Casoria al Foglio 3 p.la 353 sub 7, via Cosenza n. 16, piano 2, interno 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, RC € 234,99.

### CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE:

L'esperto stimatore riferisce che lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto autorizzato in merito a differenze distributive interne: il vano a confine con via Diaz è infatti stato diviso in cucina e wc, mentre il vano posto in fondo al disimpegno da progetto adibito a wc, è stato trasformato in ripostiglio. Sul balcone prospiciente via Cosenza è stata realizzata una veranda. L'abuso coincidente con la modifica alla distribuzione planimetrica è, a parere dell'esperto, sanabile ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, trattandosi di abuso compatibile con le prescrizioni

edilizie ed urbanistiche vigenti sia all'epoca della realizzazione che alla attualità; per lo stesso occorrerà redigere una SCIA in sanatoria con accertamento di conformità.

Sempre a parere dell'esperto, non risulta possibile invece sanare l'abusiva realizzazione della veranda, rappresentando un aumento di volumetria residenziale.

L'esperto riferisce, ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, che dall'acquisizione dei titoli edilizi risulta che la sopraelevazione del piano terra, coincidente con il livello ove è ubicato l'appartamento, è stata realizzata in assenza di autorizzazione, per poi essere sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2005 del 05/01/2005 ex lege 724/94. L'abuso aveva determinato l'acquisizione gratuita dell'intero fabbricato p.la 353 al patrimonio comunale, con atto trascritto in data 25/11/1998 ai nn. 34384/2593, provvedimento poi cancellato.

A parere dell'esperto, non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo fondiario, è il 27/07/2007, pertanto successiva all'ultimo condono.

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, l'esperto stimatore riferisce che:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) è presente trascrizione di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del 25/11/1998 nn. 34384/25931, successivamente alla quale il Dirigente dell'Ufficio Assetto del Territorio ha

dichiarato la condonabilità del fabbricato, richiesta con istanza n. 7430 del 06/03/1995, a seguito della quale la trascrizione è stata cancellata;

- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) il fabbricato ricade in zona B1 "Vecchio Centro" del vigente PRG e non risulta sottoposto a vincoli;
- 7) non vi è l'attestato di prestazione energetica;
- 8) il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28.2.1985 n. 47 e art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) e successive modifiche ed integrazioni.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato "sine titulo".

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 72.000,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 54.000,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

L'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.

## LOTTO SECONDO

piena proprietà di un appartamento al piano secondo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in Casoria (NA), via Cosenza n. 16, composto da una cucina, una camera da letto e un wc; fruisce di un balcone ad est; tot. sup. commerciale 72,25 mq.

### CONFINI:

L'immobile confina con appartamento sub 7 a nord, via Diaz ad est, appartamento sub 13 ad ovest;

### DATI CATASTALI:

L'immobile pignorato è riportato nel C.F. del Comune di Casoria al Foglio 3 p.lla 353 sub 14, via Cosenza n. 16, piano 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 74 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, RC € 201,42.

### CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE:

L'esperto riferisce che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato. La licenza di abitabilità o agibilità è rilasciata all'interno del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2/2005.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'esperto riferisce che dai titoli edilizi aventi ad oggetto il fabbricato di cui è parte il predetto immobile, la sopraelevazione del piano terra, coincidente con il livello ove è ubicato l'appartamento, è stata realizzata in assenza di autorizzazione, per poi essere sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2005 del 05/01/2005 ex lege 724/94.

L'abuso aveva determinato l'acquisizione gratuita dell'intero fabbricato p.lla 353 al patrimonio comunale, con atto trascritto in data 25/11/1998 ai nn. 34384/25931, poi cancellata.

In data 02/03/2020, prot. n. 15264/2020 è stata presentata SCIA per la divisione del sub 8 in due unità indipendenti.

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, l'esperto stimatore

riferisce che:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) è presente trascrizione di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del 25/11/1998 nn. 34384/25931, successivamente alla quale il Dirigente dell'Ufficio Assetto del Territorio ha dichiarato la condonabilità del fabbricato, richiesta con istanza n. 7430 del 06/03/1995 a seguito della quale la trascrizione è stata cancellata;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) il fabbricato ricade in zona B1 "Vecchio Centro" del vigente PRG e non risulta sottoposto a vincoli;
- 7) non vi è l'attestato di prestazione energetica;
- 8) il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28.2.1985 n. 47 e art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) e successive modifiche ed integrazioni.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile è occupato dal debitore esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

Euro 59.000,00

#### **OFFERTA MINIMA:**

Euro 44.250,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

L'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.

### **LOTTO TERZO**

piena proprietà di un appartamento al piano secondo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in Casoria (NA), via Cosenza n. 16, composto da una cucina, una camera da letto, un wc oltre al disimpegno; fruisce di un balcone ad ovest, prospiciente via Cosenza; tot. sup. commerciale 57,47 mq.

#### **CONFINI:**

L'immobile confina con scala comune a nord, via Cosenza ad ovest, appartamento sub 14 ad est;

#### **DATI CATASTALI:**

L'immobile pignorato è riportato nel C.F. del Comune di Casoria al Foglio 3 p.lla 353 sub 13, via Cosenza n. 16, piano 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 60 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, RC € 167,85.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE:**

L'esperto riferisce che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto autorizzato fatta eccezione per la veranda. A parere dell'esperto non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo fondiario, stipulato dalla debitrice

esecutata è il 27/07/2007, pertanto successiva all'ultimo condono. La licenza di abitabilità o agibilità è rilasciata all'interno del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2/2005.

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'esperto riferisce che dai titoli edilizi si evince la sopraelevazione del piano terra, coincidente con il livello ove è ubicato l'appartamento, è stata realizzata in assenza di autorizzazione, per poi essere sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2005 del 05/01/2005 ex lege 724/94.

L'abuso aveva determinato l'acquisizione gratuita dell'intero fabbricato p.la 353 al patrimonio comunale, con atto trascritto in data 25/11/1998 ai nn. 34384/25931, poi cancellato.

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, l'esperto stimatore dichiara che:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) è presente trascrizione di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del 25/11/1998 nn. 34384/25931, successivamente alla quale il Dirigente dell'Ufficio Assetto del Territorio ha dichiarato la condonabilità del fabbricato, richiesta con istanza n. 7430 del 06/03/1995, a seguito della quale la trascrizione è stata cancellata;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;
- 6) il fabbricato ricade in zona B1 "Vecchio Centro" del vigente PRG e non risulta sottoposto a vincoli;
- 7) non vi è l'attestato di prestazione energetica;
- 8) il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28.2.1985 n. 47 e art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) e successive modifiche ed integrazioni.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta occupato in virtù di titolo non opponibile.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

Euro 37.000,00

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 27.750,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

L'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 (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione del cespite, e che in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Aversa, 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Croce

