

**Avv. Giorgia Viola**

Via Cervantes n. 55/27

80133 Napoli

Tel. 081 18858628

[avv.giorgiaviola@libero.it](mailto:avv.giorgiaviola@libero.it)

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
AVVISO DI VENDITA  
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 627/2015 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo;

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che **il giorno 19 novembre 2025 alle ore 15:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 18 novembre 2025**;

(b).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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita 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 del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO 39 (TRENTANOVE)**

**Prezzo base euro 39.700,00 (dico euro trentanovemilasettecento/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 29.775,00 (dico euro ventinovemilasettecentosettantacinque/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata in Frattaminore alla Via Nuova n. 26, al piano rialzato di un edificio con affaccio su corte interna.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il bene qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore ed è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata nel NCT con particella 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è composta da una camera da letto, un bagno ed una cucina abitabile per una superficie commerciale netto di 43,00 mq.

#### DATI CATASTALI:

-NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 720, subalterno 1, categoria catastale A/5, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 35 mq, rendita catastale euro 43,38, Via Nuova n. 16, piano T;

-NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 720, subalterno 2, categoria catastale A/5, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 34 mq, rendita catastale euro 43,38, Via Nuova n. 16, piano T.

#### CONFINI:

-l'unità identificata al subalterno 1 confina a nord con la particella riportata nel NCT alla particella 264, ad ovest con il corpo scala, a sud con il cortile riportato nel NCT alla particella 1240 e ad est con l'immobile identificato nel NCEU alla particella 269, subalterno 2;

-l'unità identificata al subalterno 2 confina a nord con la particella riportata nel NCT alla particella 264, ad ovest con l'immobile identificato alla particella 269, subalterno 1, a sud con il cortile riportato nel NCT alla particella 1240 e ad est con l'immobile identificato nel NCEU alla particella 269, subalterno 2;

con la precisazione che tutte le unità immobiliari confinanti insistono del foglio 5.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto:

-sono state riscontrate la presenza di un varco di collegamento tra i due immobili ed una riduzione della superficie complessiva;

-sono state realizzate delle tramezzature interne per ricavare un locale wc ed è stato spostato l'accesso al cespite;

per le quali, attesa la legittimità urbanistica di tali variazioni, sarà necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DOCFA per la fusione catastale dei due suddetti subalterni, ivi compreso il deposito di una planimetria catastale aggiornata.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

-gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1940 (data di presentazione della planimetria catastale) e sono stati oggetto di opere di riqualificazione ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio 1981;

-dai grafici allegati alla pratica edilizia, risulta una sostanziale corrispondenza tra la configurazione rilevata in sede di accesso e quanto autorizzato; così da poter ritenere che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido.

L'esperto, inoltre, ha rilevato:

-che la destinazione d'uso individuata nei suddetti grafici è quella di "studio medico";

-agli atti dell'amministrazione comunale la comunicazione prot. 6311 del 14 ottobre 1985, con la quale è stato rigettato il cambio di destinazione d'uso proposto, con la prescrizione di ripristinare quella preesistente al sisma;

così da confermare l'odierna destinazione abitativa del bene, indicata nella documentazione catastale, unico riferimento disponibile per l'epoca antecedente alla pratica edilizia, compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione*, il bene è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 04 maggio 1977, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39570 e trascritto il 01 giugno 1979 ai nn. 13147 di registro generale e 11543 di registro particolare.

#### **LOTTO 40 (QUARANTA)**

**Prezzo base euro 122.550,00 (dico euro centoventiduemilacinquecentocinquanta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 91.912,50 (dico euro noventunomilanoveentododici/50)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare destinata ad abitazione con annesso sottotetto con ingresso separato ubicata in Frattaminore alla Via Nuova n. 26.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il lotto, qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore ed è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata nel NCT con particella 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile. Si precisa che il fabbricato non è munito di ascensore.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è ubicata al primo piano ed è composta da quattro camere da letto, un corridoio, un bagno, una cucina abitabile e due balconi, mentre il sottotetto ad uso deposito è ubicato al secondo piano.

La superficie commerciale netta del presente lotto è di circa 138,25 mq e precisamente (i).l'abitazione misura 110,51 mq, (ii).i balconi misurano 7,01 mq e (iii).il sottotetto misura 20,71 mq.

#### DATI CATASTALI:

-NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 269, subalterno 4, categoria catastale A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 64 mq, rendita catastale euro 78,76, via Nuova n. 16, piano 1;

-NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 720, subalterno 3, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 144,61, via Nuova n. 16, piano 1.

#### CONFINI:

-l'unità identificata al subalterno 4 confina a nord con l'immobile riportato nel NCT alla particella 264, ad ovest con l'immobile identificato nel NCEU alla particella 720, subalterno 3 e con il cortile identificato alla particella 1240, a sud con Via Nuova e ad est con l'immobile riportato nel NCT alla particella 185;

-l'unità identificata al subalterno 3 confina a nord con l'immobile riportato nel NCT alla particella 264, ad ovest con l'immobile riportato nel NCT alla particella 688, a sud con il cortile identificato alla particella 1240 e ad est con l'immobile identificato nel NCEU alla particella 269, subalterno 4;

con la precisazione che tutte le unità immobiliari confinanti insistono del foglio 5.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto:

-sono state riscontrate la presenza di un varco di collegamento tra i due immobili, una modifica della superficie complessiva dovuta, da una parte, alla separazione da una delle sue camere (attualmente annessa ad altro immobile) e, dall'altra, all'annessione di una camera aggiuntiva;

per le quali, attesa la legittimità urbanistica di tali variazioni, sarà necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DOCFA per la fusione catastale dei due suddetti subalterni, ivi compreso il deposito di una planimetria catastale aggiornata.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

-gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1940 (data di presentazione della planimetria catastale) e sono stati oggetto di opere di riqualificazione ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio 1981;

-dai grafici allegati alla pratica edilizia, risulta una sostanziale corrispondenza tra la configurazione rilevata in sede di accesso e

quanto autorizzato;

così da poter ritenere che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido.

L'esperto, inoltre, ha rilevato che la destinazione d'uso individuata nei suddetti grafici è quella di "abitazione" e di "deposito" e che la stessa è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro", per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricadono i beni oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione*, il bene è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*,

-il bene al subalterno 4 è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 12 aprile 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39436 e trascritto il 09 maggio 1979 ai nn. 11311 di registro generale e 9936 di registro particolare e il successivo atto di rettifica del 13 ottobre 1987, a rogito del notaio Ennio Del Giudice, trascritto in data 02 novembre 1987 ai nn. 27688 di registro generale e 20912 di registro particolare;

-il bene al subalterno 3 è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 04 maggio 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39570 e trascritto il 01 giugno 1979 ai nn. 13147 di registro generale e 11543 di registro particolare.

#### **LOTTO 43 (QUARANTATRE)**

**Prezzo base euro 60.050,00 (dico euro sessantamilacinquanta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 45.037,50 (dico euro quarantacinquemilatrentasette/50)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata in Frattaminore alla Via Nuova n. 8.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il bene, qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore e si presenta in un pessimo stato di conservazione.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è composta da due camere da letto, un bagno, un soggiorno-pranzo, una cucina, un balcone ed un terrazzo; il tutto per una superficie commerciale netta di 84,06 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 293, subalterno 13, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita catastale euro 165,27, Via Nuova n. 30, piano 1.

CONFINI: a nord con altra unità immobiliare, a sud con Via Nuova;

ad ovest con vico privato identificato nel NCT al foglio 5, particella 185 e ad est con la corte interna identificata nel NCT al foglio 5, particella 186.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, a causa di una lieve modifica della distribuzione interna, di ampliamenti sia della superficie interna, mediante la creazione di una camera aggiuntiva, che esterna, per via di un aumento della superficie del balcone posto sul fronte strada e la creazione di un nuovo poggiolo con affaccio sul cortile interno, nonché per l'assenza di un vano di collegamento con il terrazzo adiacente.

Al riguardo, a parere dell'esperto, solo parte di tali difformità sono sanabili.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che l'immobile, qui posto in vendita, è stato edificato in epoca antecedente alla prima legge nazionale relativa alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile (l.1150/1942) così da potersi ritenere urbanisticamente regolare. Come detto, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- (a).demolizione del locale wc esterno, aggiunta di un balcone, con ripostiglio verandato e trasformazione della finestra in vano di passaggio;
- (b).realizzazione di tramezzature per dotare l'abitazione di un locale wc;
- (c).costruzione, sul terrazzo adiacente, di un volume da destinare a camera e l'interruzione del collegamento tra il terrazzo e l'immobile;
- (d). ampliamento del balcone esistente, accessibile dalle due camere poste sul fronte sud;
- (e).assenza di collegamenti con l'adiacente terrazzo a livello.

Quanto alla loro sanabilità, a parere dell'esperto:

- la trasformazione di una finestra in balcone non è da annoverarsi tra gli interventi illegittimi (per i quali è prevista la rimozione) ma deve essere incaricato un tecnico specializzato per l'esecuzione di una verifica strutturale relativamente all'intero fabbricato;
- il ripostiglio esterno creato sul balcone costituisce un volume chiuso non autorizzato, per cui va rimosso;
- il locale wc interno all'abitazione non ha comportato un aumento di volume né di superficie dell'immobile, ma ne ha variato esclusivamente la distribuzione interna;
- la camera creata in ampliamento dell'unità abitativa in elevazione sul terrazzo rappresenta un incremento della volumetria che non trova riscontro in alcun titolo abilitativo, comporta un incremento della superficie calpestabile dell'immobile e non è compatibile con lo strumento urbanistico. Non c'è possibilità di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 comma sesto della Legge 47/85, per cui va rimosso;
- a seguito della demolizione del volume aggiuntivo ricavato in corrispondenza della superficie del terrazzo, va ripristinato il

collegamento tra l'immobile e il terrazzo, originariamente esistente;  
-la superficie del terrazzo annesso all'immobile risulta maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale, per cui va installata una ringhiera di separazione dalla porzione non oggetto di pignoramento.

*In ordine all'occupazione*, al momento degli accessi l'immobile era libero.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 12 aprile 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39436 e trascritto il 09 maggio 1979 ai nn. 11311 di registro generale e 9936 di registro particolare.

**LOTTO 50 (CINQUANTA)**

**Prezzo base euro 72.030,00 (dico euro settantaduemilatrenta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 54.022,50 (dico euro cinquantaquattromilaventidue/50)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare destinata a deposito ubicata in Frattaminore alla Via Nuova n. 26.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il bene, qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore ed è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata nel NCT con particella 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile. Si precisa che il fabbricato non è munito di ascensore.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è composta da un grande ambiente indiviso e due locali di minor quadratura. La superficie commerciale netta è pari a circa 188,00 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 209, subalterno 7, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 202 mq, superficie catastale 254 mq, rendita catastale euro 312,97, Via Nuova n. 14, piano S1, scala A.

CONFINI: a nord con gli immobili identificati nel NCT alle particelle 687 e 688 e con la corte interna identificata alla particella 209, subalterno 1, a sud con Via Nuova; ad ovest con gli immobili identificati nel NCT alle particelle 683, 685, 686, 677 e 256 e ad est con gli immobili identificati nel NCT alle particelle 1240 e 660; con la precisazione che tutte le unità immobiliari confinanti insistono del foglio 5.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, a causa di un incremento di superficie.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che l'immobile, qui posto in vendita, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 112/1978 e successiva concessione 73/1982 ed è oggetto delle successive istanze di sanatoria prot. n. 2450/1986, integrazione della domanda in sanatoria prot. n. 49/2011, definizioni della domanda in sanatoria prot. n. 20197/2017 e prot. n. 22872/2017 rilasciate dal Comune di Frattaminore (NA).

Inoltre,

- la suddetta istanza risulta, ad oggi, non definitiva;
- lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata all'istanza di condono presentata, analoghe a quelle riscontrate in occasione del confronto con la planimetria catastale (aumento di superficie). A tal proposito a parere dell'esperto andrà presentata una specifica pratica SCIA per le lavorazioni necessarie al ripristino dello stato dei luoghi;
- la destinazione d'uso attualmente prevista è quella di "deposito" e che la stessa è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro" e del P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è adibita a deposito ed a parcheggio di alcune automobili nella disponibilità degli inquilini del fabbricato con titolo non opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 12 aprile 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39436 e trascritto il 09 maggio 1979 ai nn. 11311 di registro generale e 9936 di registro particolare.

#### **LOTTO 51 (CINQUANTUNO)**

**Prezzo base euro 67.900,00 (dico euro sessantasettemilanovecento/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 50.925,00 (dico euro cinquantamilanovecentoventicinque/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a deposito ubicato in Frattaminore alla Via Nuova n. 26.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il bene, qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore ed è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata nel NCT con particella 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile. Si precisa che il fabbricato non è munito di ascensore.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è costituita da un ampio locale sottotetto, catastalmente indiviso, ma attualmente ripartito, per mezzo di pannelli divisorii, in due locali ed un connettivo. La superficie commerciale netta è pari a circa 216 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 209, subalterno 8, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 220 mq, superficie catastale 223 mq, RC euro 238,60, Via Nuova n 14, piano 2, interno 5.

CONFINI: a nord con gli immobili identificati nel NCEU al foglio 5, particelle 209, subalterno 5 e con la corte interna identificata con il subalterno 1 (del medesimo foglio e particella), a sud con Via Nuova; ad ovest con gli immobili identificati nel NCT al foglio 5, particelle 683, 685, 686, 677 e 256 e ad est con gli immobili identificati nel NCT al foglio 5, particelle 1240 e 660, nonché con la suddetta corte esterna.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, che consiste in una ripartizione interna della superficie calpestabile dell'immobile non denunciata al catasto e realizzata mediante l'impiego di pannelli divisorii di vario materiale.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che l'immobile, qui posto in vendita, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 112/1978 e successiva concessione 73/1982 ed è oggetto delle successive istanze di sanatoria prot. n. 2450/1986, integrazione della domanda in sanatoria prot. n. 49/2011, definizioni della domanda in sanatoria prot. n. 20197/2017 e prot. n. 22872/2017 rilasciate dal Comune di Frattaminore (NA).

Inoltre,

- la suddetta istanza risulta, ad oggi, non definitiva;
- lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata all'istanza di condono presentata, analoghe a quelle riscontrate in occasione del confronto con la planimetria catastale (divisione spazi interni), che non richiede alcun titolo abilitativo;
- la destinazione d'uso attualmente prevista è quella di "deposito" e che la stessa è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro" e del P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è utilizzata come deposito nella disponibilità di alcuni inquilini del fabbricato con titolo non opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 12 aprile 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39436 e trascritto il 09 maggio 1979 ai nn. 11311 di registro generale e 9936 di registro particolare.

**LOTTO 52 (CINQUANTADUE)**

**Prezzo base euro 58.680,00 (dico euro cinquantottomilaseicentottanta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 44.010,00 (dico euro quarantaquattromiladieci/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata in Frattaminore alla Via Nuova n. 26.

*In particolare*, il fabbricato, di cui fa parte il bene, qui posto in vendita, si trova in una zona centrale del comune di Frattaminore ed è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata nel NCT con particella 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile. Si precisa che il fabbricato non è munito di ascensore.

Quanto all'unità immobiliare in vendita, questa è posta al primo piano, è servita da una scala scoperta ad uso esclusivo ed è composta da due camere da letto, un bagno, una cucina abitabile, una veranda e un terrazzo a livello. La superficie commerciale netta è di 66,55 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 5, particella 269, subalterno 2, categoria catastale A/5, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 53 mq, rendita catastale euro 63,01, Via Nuova n. 16, piano T.

CONFINI: a nord con l'immobile identificato al NCT alla particella 1235, a sud con altra unità immobiliare alla medesima particella; ad ovest con il cortile identificato alla particella 1240 e con altra unità identificata alla particella 183 e ad est con il vico privato identificato alla particella 185;

con la precisazione che tutte le unità immobiliari confinanti insistono del foglio 5.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione delle seguenti difformità (a).locale verandato inserito nel fronte Nord-Est; (b).chiusura di una finestra posta sul fronte Nord; (c).modifica della distribuzione interna con la creazione di un connettivo che conduce alle camere da letto; (d).variazione della quota a cui è posto il cespite, con conseguente costruzione di una scala esterna, balcone e piccolo ballatoio; (e).maggiore superficie dell'immobile rispetto a quella originaria, a causa della creazione di due ambienti aggiuntivi.

per le quali, attesa la legittimità urbanistica di tali variazioni, sarà necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DOCFA per il deposito di una planimetria catastale e un aggiornamento catastale.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

-gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1940 (data di presentazione della planimetria catastale) e sono stati

oggetto di opere di riqualificazione ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio 1981;

-dai grafici allegati alla pratica edilizia, risulta una sostanziale corrispondenza tra la configurazione rilevata in sede di accesso e quanto autorizzato.

L'esperto, inoltre, ha rilevato che l'odierna destinazione abitativa del bene è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A - Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata con titolo non opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata con atto di donazione del 12 aprile 1979, a rogito del notaio Luigi D'Anna, recante repertorio n. 39436 e trascritto il 09 maggio 1979 ai nn. 11311 di registro generale e 9936 di registro particolare.

**LOTTO 53 (CINQUANTATRE)**

**Prezzo base euro 29.200,00 (dico euro ventinovemiladuecento/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 21.900,00 (dico euro ventunomilanovecento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di un immobile destinato a box ubicato in Frattaminore alla Via Filippo Turati n. 38, all'interno del complesso edilizio "Domus Atella". Nello specifico, l'immobile si trova al piano seminterrato ed ha accesso da una rampa carrabile che conduce dal cortile condominiale ai locali sottoposti. Esso è composto da un unico ambiente della superficie commerciale netta di 40,90 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattaminore al foglio 1, particella 1058, subalterno 127, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 41 m, superficie catastale totale 41 mq, rendita catastale euro 63,52, Via Filippo Turati, piano S1, interno 18, scala C. edificio C.

CONFINI: a nord con il locale autoclave riportato nel NCEU al foglio 1, particella 1058, subalterno 132; a sud e ad ovest con il terrapieno ricadente nella particella 1058 del foglio 1 del NCT e ad est con la rampa di collegamento con il cortile del fabbricato, identificato presso il NCEU al foglio 1, particella 1058, subalterno 129.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

-l'immobile è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 5/99 e successive varianti;  
-lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido;  
-la destinazione d'uso individuata nei suddetti grafici è quella di "box auto" ed è compatibile con le prescrizioni di cui al P.U.C. per la zona "Aree interne ai P.E.E.P." in cui ricade il bene oggetto di vendita.

*In ordine all'occupazione, l'unità è utilizzata dall'esecutato.*

*Quanto alla provenienza, il bene è pervenuto all'esecutato, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notaio Sergio Mililotti del 19 gennaio 2004, recante repertorio n. 21384 e trascritto in data 28 gennaio 2004 ai nn. 3235 di registro generale e 2496 di registro particolare.*

#### **LOTTO 54 (CINQUANTAQUATTRO)**

**Prezzo base euro 67.900,00 (dico euro sessantasettemilanovecento/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 50.925,00 (dico euro cinquantamilanovecentoventicinque/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà di un terreno destinato a colture seminative ubicato nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Si tratta, nello specifico, di un terreno della superficie di circa 12.850 mq caratterizzato dalla presenza di un filare di alberi ad alto fusto lungo il perimetro, privo di recinzione che lo separi dal terreno contiguo e sprovvisto di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua).

DATI CATASTALI: NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 4, particella 22, qualità seminativo-arbustivo, classe 2, superficie 1 ha 87 are 48 ca, reddito dominicale euro 347,49, reddito agrario euro 145,62.

CONFINI: a nord con le particelle 30 e 31 (del foglio 4), a sud con le particelle 25 e 83 (del foglio 4), ad ovest con la via Marco Pantani e ad est con la particella 37 (del foglio 4).

*Dal punto di vista urbanistico, il terreno qui posto in vendita ricade, in buona parte, in z.t.o. "F - attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo" e, per la restante parte, in "D1 - Insediamenti di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale".*

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

-con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle

previsioni del PUC;

-con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/01 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 02 maggio 2018 con scadenza 30 dicembre 2033 e importo annuo del canone di euro 900,00. Al riguardo, l'esperto ha rilevato che il contratto di locazione è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione e che il contratto prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di euro 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella, per cui non è possibile conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita. Trattandosi di contratto sottoscritto dopo il pignoramento, lo stesso non è opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 10 aprile 1995, recante repertorio n. 3686 e trascritto in data 14 aprile 1995 ai nn. 8380 di registro generale e 6829 di registro particolare.

#### **LOTTO 55 (CINQUANTACINQUE)**

**Prezzo base euro 43.560,00 (dico euro quarantatremilacinquecentosessanta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 32.670,00 (dico euro trentaduemilaseicentosestanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di un terreno ubicato nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Si tratta, nello specifico, di un terreno caratterizzato da una forma regolare della superficie di circa 8.630,00 mq caratterizzato dalla presenza di un filare di alberi ad alto fusto lungo il perimetro, privo di recinzione che lo separi dal terreno contiguo e sprovvisto di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua).

DATI CATASTALI: NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 4, particella 25, qualità seminativo, classe 2, superficie 87 are 48 ca, reddito dominicale euro 192,01, reddito agrario euro 94,88.

CONFINI: a nord con la particella 22 (del foglio 4), a sud con le

particelle 5083 e 5099 (del foglio 4), ad ovest con la via Marco Pantani e ad est con le particelle 83, 84 e 120 (del foglio 4).

*Dal punto di vista urbanistico*, il terreno qui posto in vendita ricade, in buona parte, in z.t.o. "F - attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo" e, per la restante parte, in "D1 - Insedimenti di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale".

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

-con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC;

-con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/01 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 02 maggio 2018 con scadenza 30 dicembre 2033 e importo annuo del canone di euro 900,00. Al riguardo, l'esperto ha rilevato che il contratto di locazione è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione e che il contratto prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di euro 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella, per cui non è possibile conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita. Trattandosi, tuttavia, di contratto sottoscritto dopo il pignoramento, lo stesso non è opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 10 aprile 1995, recante repertorio n. 3686 e trascritto in data 14 aprile 1995 ai nn. 8380 di registro generale e 6829 di registro particolare.

#### **LOTTO 56 (CINQUANTASEI)**

**Prezzo base euro 65.840,00 (dico euro sessantacinquemilaottocentoquaranta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 49.380,00 (dico euro quantanovemilatrecentottanta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 3.000,00 (dico euro tremila/00)**

Piena ed intera proprietà di tre terreni di natura agricola ubicato nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Nello specifico, i terreni sono tra loro attigui e indivisi, presentano una forma regolare e misurano

complessivamente circa 12.000,00 mq. Si presentano coltivati e caratterizzati dalla presenza di un filare di alberi ad alto fusto lungo il perimetro esterno e lungo il lato nord ed un muretto sul lato sud; risultano, inoltre, privi di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua).

#### DATI CATASTALI:

- NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 95, qualità seminativo, classe 2, superficie 41 are 66 ca, reddito dominicale euro 91,44 e reddito agrario euro 45,18;
- NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 96, qualità seminativo, classe 2, superficie 41 are 66 ca, reddito dominicale euro 91,44 e reddito agrario euro 45,18;
- NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 98, classe U, superficie 41 are 65 ca.

#### CONFINI:

- il terreno alla particella 96 confina a nord con la particella 95 (inclusa nel presente lotto di vendita), a sud con le particelle 5122 e 9116, ad est con la via Marco Pantani e ad ovest con la particella 93;
  - il terreno alla particella 95 confina a nord con la particella 98 (inclusa nel presente lotto di vendita), a sud con la particella 95 (inclusa nel presente lotto di vendita), ad est con la via Marco Pantani e ad ovest con le particelle 93 e 99;
  - il terreno alla particella 98 confina a nord con la particella 94, a sud con la particella 96 (anch'essa inclusa nel presente lotto di vendita), ad est con la via Marco Pantani e ad ovest con la particella 99;
- con la precisazione che tutte le unità immobiliari confinanti insistono del foglio 4.

*Dal punto di vista urbanistico*, il lotto qui posto in vendita ricade, in buona parte, in z.t.o. "F - attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo" e, per la restante parte, in "D1 - Insempiamenti di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale".

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC;
- con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/01 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 01 gennaio 2016 con

scadenza 31 dicembre 2018 e importo per l'intera durata del contratto di euro 3.300,00. Trattandosi di contratto sottoscritto in epoca successiva al pignoramento, il contratto non è opponibile alla procedura.

Quanto alla provenienza, i terreni sono pervenuti all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 10 aprile 1995, recante repertorio n. 3686 e trascritto in data 14 aprile 1995 ai nn. 8380 di registro generale e 6829 di registro particolare.

### LOTTO 57 (CINQUANTASETTE)

**Prezzo base euro 159.165,00 (dico euro centocinquantanovemilacentosessantacinque/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 119.373,75 (dico euro centodiciannovemilatrecentosettantatre/75)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)**

Piena ed intera proprietà di un terreno ubicato nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Si tratta, nello specifico, di un terreno dalla forma regolare, privo di recinzione e delimitato lungo il perimetro da alberi ad alto fusto, ad eccezione per il fronte sud che, fiancheggiando la strada statale, presenta una delimitazione a mezzo di guardrail. Sul terreno, inoltre, sono presenti un pozzo e un piccolo edificio in muratura. La superficie è di circa 26.360,00 mq.

Il terreno, inoltre, è sprovvisto di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua).

DATI CATASTALI: NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 4, particella 57, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ha 77 are 28 ca, reddito dominicale euro 873,54, reddito agrario euro 336,53.

CONFINI: a nord con strada interpodereale, a sud con strada statale SS7bis, ad ovest con la particella 239 (del foglio 7) e ad est con le particelle 56 e 59 (del foglio 7).

*Dal punto di vista urbanistico, il terreno qui posto in vendita ricade, per la maggior parte, in Zona "E - agricola" nella quale, secondo quanto sancito dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, "è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali)". Vi è poi una piccola parte che ricade nella Fascia di rispetto stradale, in cui, ai sensi dell'art. 19,*

comma 1, lettera a, delle NTA "è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Sono ammesse destinazioni a percorsi carrai, pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi [...] Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale. I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno essere realizzati sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare."

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

-con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC;

-con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/01 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

Inoltre, come detto, sul terreno insistono un pozzo e un manufatto per i quali l'esperto non ha rinvenuto alcuna documentazione.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 02 maggio 2018 con scadenza 30 dicembre 2033 e importo annuo del canone di euro 900,00. Al riguardo, l'esperto ha rilevato che il contratto di locazione è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione e che il contratto prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di euro 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella, per cui non è possibile conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita. Trattandosi, tuttavia, di contratto sottoscritto dopo il pignoramento, lo stesso non è opponibile alla procedura.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 01 agosto 1995, recante repertorio n. 4154 e trascritto in data 08 settembre 1995 ai nn. 19013 di registro generale e 15634 di registro particolare.

#### **LOTTO 58 (CINQUANTOTTO)**

**Prezzo base euro 23.600,00 (dico euro ventitremilaseicento/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 17.700,00 (dico euro diciassettemilasettecento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di due terreni destinati a colture

seminative ubicati nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Nello specifico, i terreni presentano una forma regolare, sono tra loro attigui e sono collegati alla strada interpoderale che costeggia la particella 47 sul fronte sud da una stradina in terra battuta. Risultano, inoltre, privi di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua).

La misura complessiva è di circa 4.465,00 mq.

#### DATI CATASTALI:

-NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 47, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 39 are 60 ca, reddito dominicale euro 124,76, reddito agrario euro 48,06;

-NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 153, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 5 are 31 ca, reddito dominicale euro 16,73, reddito agrario euro 6,44.

#### CONFINI:

-il terreno alla particella 47 confina a nord con le particelle 46 e 153 (quest'ultima inclusa nel presente lotto di vendita), a sud con la strada interpoderale, ad est con la particella 36 e ad ovest con le particelle 222 e 223;

-il terreno alla particella 153 confina a sud con la particella 47 (inclusa nel presente lotto di vendita), ad est con la particella 46 e ad ovest con le particelle 223 e 224.

*Dal punto di vista urbanistico, il terreno qui posto in vendita ricade in Zona "E - agricola" nella quale, secondo quanto sancito dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, "è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali)".*

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

-con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC;

-con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/2001 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

*In ordine all'occupazione, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 02 maggio 2018 con scadenza 30 dicembre 2033 e importo annuo del canone di euro 900,00. Al riguardo, l'esperto ha rilevati che il contratto di locazione*

è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione e che il contratto prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di euro 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella, per cui non è possibile conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 01 agosto 1995, recante repertorio n. 4154 e trascritto in data 08 settembre 1995 ai nn. 19013 di registro generale e 15634 di registro particolare.

**LOTTO 59 (CINQUANTANOVE)**

**Prezzo base euro 43.920,00 (dico euro quarantatremilanovecentoventi/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 32.940,00 (dico euro trentaduemilanovecentoquaranta/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di due terreni destinati a colture seminative ubicati nella zona nord della periferia di Orta di Atella a poca distanza dalla frazione di Casapuzzano. Nello specifico, i terreni presentano una forma regolare e sono tra loro attigui. Risultano, inoltre, privi di fonti di irrigazione (del resto il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno ha confermato che per il comune di Orta di Atella non esiste rete irrigua). La misura complessiva è di circa 8.310,00 mq.

**DATI CATASTALI:**

- NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 56, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 43 are 67 ca, reddito dominicale euro 137,58 e reddito agrario euro 53,00;
- NCT del Comune di Orta di Atella al foglio 7, particella 139, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 41 are 70 ca, reddito dominicale euro 131,37 e reddito agrario euro 50,61.

**CONFINI:**

- il terreno alla particella 56 confina a nord con la strada interpoderale, a sud con particella 59, ad est con la particella 139 (inclusa nel presente lotto di vendita) e ad ovest con la particella 57;
- il terreno alla particella 139 confina a nord con la strada interpoderale, a sud con particella 59, ad est con la particella 55 e ad ovest con la particella 56 (inclusa nel presente lotto di vendita).

*Dal punto di vista urbanistico*, il terreno qui posto in vendita ricade in Zona "E - agricola" nella quale, secondo quanto sancito dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, "è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite

*tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali)".*

Tuttavia, l'esperto ha appreso che:

-con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC;

-con successiva Delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S il PUC è stato annullato.

Conseguentemente il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/2001 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

*In ordine all'occupazione*, l'unità è occupata da terzo con contratto di locazione di affitto fondo rustico del 02 maggio 2018 con scadenza 30 dicembre 2033 e importo annuo del canone di euro 900,00. Al riguardo, l'esperto ha rilevato che il contratto di locazione è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione e che il contratto prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di euro 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella, per cui non è possibile conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita.

*Quanto alla provenienza*, il bene è pervenuto all'esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Mililotti del 01 agosto 1995, recante repertorio n. 4154 e trascritto in data 08 settembre 1995 ai nn. 19013 di registro generale e 15634 di registro particolare.

#### **LOTTO 62 (SESSANTADUE)**

**Prezzo base euro 25.150,00 (dico euro venticinquemilacentocinquanta/00)**

**Offerta minima presentabile (pari al 75% del prezzo base) euro 15.862,50 (dico euro quindicimilaottocentosessantadue/50)**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00 (dico euro duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di un immobile destinato a deposito ubicato in Frattamaggiore alla Via Massimo Stazione n. 55. Nello specifico, trattasi di unità immobiliare al piano seminterrato composta da due locali.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Frattamaggiore al foglio 2, particella 837, subalterno 109, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 83 mq, rendita catastale euro 134,49, Via Massimo Stazione n. 27/A e 27/B, piano S1, interno 1.

CONFINI: a nord con via Giosuè Carducci, ad ovest con via Stanzione, ad est con la particella 2137 del foglio 2 e a sud con le particelle 316 e 862 del medesimo foglio.

*Dal punto di vista catastale*, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione:

- dell'assenza di uno dei varchi di accesso al vano scala;
- della presenza di un collegamento con un ambiente adiacente, identificato con altro subalterno e non incluso nel compendio pignorato, a cui è possibile accedere unicamente attraverso il subalterno oggetto di vendita.

Al riguardo, l'esperto ha previsto di ripristinare il varco di comunicazione con il vano scala, rappresentato nella planimetria catastale, e di realizzare (all'interno della superficie in vendita) un corridoio opportunamente recintato, sul quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio, il tutto prevedendo un aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di specifica pratica DOCFA.

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

- l'immobile deve considerarsi urbanisticamente regolare ai sensi della L. 11/09/2020, n. 120 di conversione del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" (c.d. Decreto Semplificazioni), in quanto conforme all'unico riferimento disponibile costituito dalla planimetria catastale presentata in data 24/02/1983. Difatti, l'Amministrazione Comunale ha comunicato di non aver reperito copia dei titoli edilizi richiamati nel negozio di acquisto in favore del debitore, sebbene correttamente riportati nell'elenco cartaceo agli atti dell'archivio comunale;
- il terreni su cui insiste il bene pignorato ricade in zona del P.R.G. del Comune di Frattamaggiore "A - residenziale - vecchio centro".

*Quanto all'occupazione*, l'immobile è utilizzato dall'esecutato.

*In ordine alla provenienza*, l'immobile è pervenuto all'esecutato, in parte per successione in morte di cui risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 28 novembre 2018 ai nn. 52913 di registro generale e 40694 di registro particolare e in parte mediante l'atto di divisione a rogito del notaio Ennio Del Giudice del 10 dicembre 1990, recante repertorio n. 16027 e trascritto in data 03 gennaio 1991 ai nn. 78 di registro generale e 60 di registro particolare.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Giorgia Viola.

## ASTE GIUDIZIARIE® **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato 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, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente 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 documentazione necessaria.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;  
e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà 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 DPR n.68/2005; 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 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 DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono 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 telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.giorgiaviola@pec.it;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: IT75A0326822300052136399670.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 627/2015 R.G.E., lotto &&&, 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o

quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia 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 sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, 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;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

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

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

-la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-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.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE 627-2015" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc.

esec. RGE 627-2015” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli nord con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

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

### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all’esecutato, 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L’aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario.

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

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) 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 tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, che 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; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- (a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della

scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

(b).inserimento di un annuncio sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

(c).invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giorgia Viola.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato