

Avv. Annarita Vozza

Professionista Delegato

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato **avv. Annarita Vozza**, con studio in Casagiove (CE) alla Via Nazionale Appia n.13, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott. Emiliano Vassallo, del 10.10.2024 ex lege 302/98, nonché il successivo provvedimento del 20.11.2024;

- letti gli atti del processo esecutivo **n.199/2023**, promosso da
, giusto atto di pignoramento del 12.07.2023, trascritto in data 04.08.2023 ai nn.31871/25230.

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

AVVISA CHE IL GIORNO

29 OTTOBRE 2025 alle ore 9:30

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili ed al prezzo 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.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 28 OTTOBRE 2025.

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

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che - in caso di plurime offerte ammissibili - si procederà a gara la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

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

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (**www.astetelematiche.it**).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di una casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato che agisce quale procuratore speciale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Santa Maria Capua Vetere RGE 199/2023" ed avente il seguente **IBAN:**

IT5400898774840000000104253

Il bonifico (nella cui causale va indicato il lotto per cui si partecipa) dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con bonifico sul conto corrente dallo stesso utilizzato per il versamento.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta certificata del professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;

- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**.

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

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento dell'avvio della gara.

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

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

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere, entro il termine indicato in offerta (che non dovrà essere comunque superiore a 120 giorni): a) a versare

l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) a versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza; c) a fornire, con dichiarazione scritta, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 231/2007, ai sensi dell'art.585 ultimo comma c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio).

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

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato, presso la sede dell'Ufficio Professionisti Delegati in Santa Maria Capua Vetere alla Via G. Bonaparte 64, di assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedura esecutiva con indicazione del relativo numero ("Tribunale SMCV procedura esecutiva N.....").

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

P R E C I S A Z I O N I

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese e cura della procedura**.

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, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzi www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. **Distribuzione di n.200 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
4. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
5. **Realizzazione del Virtual Tour 360°** e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;

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

VISITA IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Annarita Vozza** (tel. 0823.520091), inoltrando richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e di due box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni.

I due box auto sono posti al piano seminterrato e sono composti ciascuno da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni Zona Antonio (in proiezione) a sud, nord ed ovest, con beni e vano scala comune condominiale ad est.

Il box auto sub.48 confina con area di manovra comune condominiale a sud, con

Avv. Annarita Vozza

Professionista Delegato

terrapieno a nord, con beni
comune condominiale ad est.

ad ovest e con la rampa

Il box auto sub.42 confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune
condominiale a nord, con beni ad ovest, con beni
ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.7, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 1;

foglio 8, p.lla 5273 sub. 48, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.24, rendita € 32,23, Via Rinchiusa snc, piano S1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.42, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla costruzione di una parete nel bagno ad ovest del bene (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del box auto sub.48 non è conforme in ordine allo spostamento della parete occidentale (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); c) lo stato dei luoghi del box sub.42 è conforme;
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi dei beni in vendita corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il garage sub.48 sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il box sub.42 è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 50.062,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 37.547,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e di due box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta** (CE) alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni.

I due box auto sono posti al piano seminterrato e sono composti ciascuno da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il box auto sub.40 confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ad ovest e ad est.

Il box auto sub.41 confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ad ovest e ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.8, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 1;

foglio 8, p.lla 5273 sub. 40, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.41, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla diversa posizione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica delle pareti del salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del

D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi dei due box auto è conforme;

- non risulta ordine di demolizione del bene;

- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel wc ad est del bene e alla modifica di due pareti del salone; b) dei box auto corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;

- vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il garage sub.40 sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il box sub.41 è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 47.812,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 35.860,00

LOTTO TERZO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento, locale deposito e box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e due balconi esterni.

Il locale deposito è posto al terzo piano (sottotetto) ed è composto da un unico vano allo stato rustico.

Il box auto è posto al piano seminterrato ed è composto da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore)

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud, nord ed ovest,
con beni e vano scala comune condominiale ad est.

Il deposito sub.11 confina con beni (in proiezione) a sud, nord ed

ovest, con beni
est..

e vano scala comune condominiale ad

Il box auto confina con area di manovra comune condominiale a sud, con
terrapieno a nord, con beni ad ovest, con
vano scala comune condominiale ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 2;

foglio 8, p.lla 5273 sub.11, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.77, rendita € 95,44, Via Rinchiusa snc, piano 3;

foglio 8, p.lla 5273 sub.46, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla demolizione del tramezzo nel bagno ad ovest del bene, alla realizzazione di una parete nel bagno a sud del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del deposito di cui al sub.11 non è conforme in ordine alla realizzazione delle pareti diOMPAGNO in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato oltre all'annessione di una porzione del pianerottolo del vano scala alla superficie del bene (difformità non sanabili); c) lo stato dei luoghi del box auto di cui al sub.46 non è conforme in ordine alla realizzazione della parete che divide lo stesso dal vano scala comune condominiale di spessore minore rispetto a quanto autorizzato (difformità non sanabili);

- non risulta ordine di demolizione del bene;

- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel wc a sud del bene ed alla modifica di due pareti del salone; b) del deposito e del box auto corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;

- non vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Avv. Annarita Vozza

Professionista Delegato

L'appartamento sub.9 è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il box ed il deposito sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 60.750,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.562,50

LOTTO QUARTO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento, locale deposito e box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e due balconi esterni.

Il locale deposito è posto al terzo piano (sottotetto) ed è composto da un unico vano allo stato rustico.

Il box auto è posto al piano seminterrato ed è composto da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con beni e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il deposito sub.12 confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con beni e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il box auto confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ad ovest, con beni ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.10, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 2;

foglio 8, p.lla 5273 sub.12, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.77, rendita € 95,44, Via Rinchiusa snc, piano 3;

foglio 8, p.lla 5273 sub.39, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.24, rendita € 32,23, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla costruzione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica della parete che divide il salone dalla cucina (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del deposito di cui al sub.12 non è conforme in ordine alla realizzazione delle pareti diOMPAGNO in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato, all'annessione di una porzione del pianerottolo del vano scala alla superficie del bene, oltre alla realizzazione di pareti che conformano 5 spazi distinti (difformità non sanabili); c) lo stato dei luoghi del box auto è conforme;
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento e del box auto corrisponde alla consistenza/planimetria catastale; b) del locale non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di nuove pareti che conformano 5 spazi distinti;
- non vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento e il box auto sono occupati in forza di titolo non opponibile alla procedura. Il deposito è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 64.687,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 48.516,00

LOTTO QUINTO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e di due box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni, evidenziando che detto bene si presenta senza infissi interni, con diverse opere di manutenzione

da eseguire e con alcune piastrelle della pavimentazione del salone divelte.

I due box auto sono posti al piano seminterrato e sono composti ciascuno da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad ovest, con beni e vano scala comune condominiale ad est.

Il box auto sub.27 confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con la rampa comune condominiale ad ovest, con beni ad ovest.

Il box auto sub.32 confina con terrapieno a sud e ad est, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni Morelli Giusi e Pitocchi Pietro ad ovest.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.21, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.27, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.23, rendita € 30,88, Via Rinchiusa snc, piano S1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.32, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.24, rendita € 32,23, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento, ancora non completato, non è conforme in ordine alla demolizione di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi dei due box auto è conforme;
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi dei beni in vendita corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 41.625,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 31.219,00

LOTTO SESTO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e di due box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni.

I due box auto sono posti al piano seminterrato e sono composti ciascuno da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni sud, a nord e ad est, con beni condominiale ad ovest.

(in proiezione) a
e vano scala comune

Il box auto sub.28 confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ad ovest, con vano scala comune condominiale ad est.

Il box auto sub.30 confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord e ad est, con beni ad ovest.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.22, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.28, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1;

foglio 8, p.lla 5273 sub.30, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.23, rendita € 30,88, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla demolizione del tramezzo nel bagno ad est del bene oltre alla modifica delle pareti del salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del box sub.28 non è conforme in ordine alla realizzazione della parete che divide lo stesso dal vano scala comune condominiale di spessore minore rispetto a quanto autorizzato (difformità non sanabile); c) lo stato dei luoghi del box sub.30 non è conforme a quanto autorizzato in ordine allo spostamento della parete occidentale (difformità non sanabile);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi dei beni in vendita corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed un box auto sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il box auto di cui al sub.30 è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 48.937,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 36.704,00

LOTTO SETTIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento, locale deposito e box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da salone, cucina, tre

camere da letto, due wc, disimpegno e due balconi esterni.

Il locale deposito è posto al terzo piano (sottotetto) ed è composto da un unico vano allo stato rustico.

Il box auto è posto al piano seminterrato ed è composto da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione)
a sud e a nord, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad ovest, con beni
e vano scala comune condominiale ad est.

Il deposito sub.25 confina con beni (in
proiezione) a sud e a nord, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad
ovest, con beni e vano scala condominiale, individuato con sub
autonomo 17 ad est.

Il box auto confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune
condominiale a nord, con beni ad ovest, con beni
ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5273 sub.23, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita
€ 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 2;

foglio 8, p.lla 5273 sub.25, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.77, rendita €
95,44, Via Rinchiusa snc, piano 3;

foglio 8, p.lla 5273 sub.34, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita €
26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- - per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla demolizione di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del deposito di cui al sub.25 non è conforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione delle pareti diOMPAGNO in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato e all'annessione di

Avv. Annarita Vozza

Professionista Delegato

una porzione del pianerottolo del vano scala alla superficie del bene (difformità non sanabili); c) lo stato dei luoghi del box auto è conforme;

- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi dei beni in vendita corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- non vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 65.250,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 48.937,50

LOTTO OTTAVO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento e di due box auto facenti parte del fabbricato ubicato in **Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, un disimpegno e due balconi esterni.

I due box auto sono posti al piano seminterrato e sono composti ciascuno da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con beni e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il box auto sub.14 confina con terrapieno a sud e ad est, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ad ovest.

Il box auto sub.20 confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune

condominiale a nord, con beni
comune condominiale ad est.

ad ovest, con vano scala

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5275 sub.9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 1;

foglio 8, p.lla 5275 sub.14, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1;

foglio 8, p.lla 5275 sub.20, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.20, rendita € 26,86, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla modifica di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del box sub.20 non è conforme in ordine alla realizzazione della parete che divide il bene dal vano scala di uno spessore minore rispetto a quanto autorizzato (difformità non sanabile); c) lo stato dei luoghi del box sub.14 è conforme;
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento non è conforme alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno ad est del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone; b) dei due box auto corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- non vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed un box auto sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 47.250,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 35.437,50

LOTTO NONO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento, locale deposito e box auto facenti parte del fabbricato ubicato in **Calvi Risorta** (CE) alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e due balconi esterni.

Il locale deposito è posto al terzo piano (sottotetto) ed è composto da un unico vano.

Il box auto è posto al piano seminterrato ed è composto da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud, a nord e a ovest, con beni e vano scala comune condominiale ad est.

Il deposito sub.12 confina con beni (in proiezione) a sud, a nord e a ovest, con beni e vano scala comune condominiale ad est.

Il box auto sub.17 confina con terrapieno a sud, con area di manovra comune condominiale a nord, con beni ad ovest, con beni ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5275 sub.10, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 2;

foglio 8, p.lla 5275 sub.12, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.77, rendita € 95,44, Via Rinchiusa snc, piano 3;

foglio 8, p.lla 5275 sub.17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.24, rendita € 32,23, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- - per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla demolizione di una parete nel bagno ad ovest del bene e alla modifica di due pareti nel salone

(difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del deposito sub.12 non è conforme rispetto allo stato autorizzato in ordine alla realizzazione delle pareti di tombagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato (difformità non sanabili); c) lo stato dei luoghi del box auto è conforme;

- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento e del box auto corrisponde alla consistenza/planimetria catastale; b) del deposito non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla mancata annessione di una attuale porzione di superficie del suddetto bene al vano scala comune;
- vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il box auto sono occupati in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura. Il deposito è nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 59.062,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 44.297,00

LOTTO DECIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento, locale deposito e box auto facenti parte del fabbricato ubicato **in Calvi Risorta (CE)** alla Via Rinchiusa s.n.c..

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da salone, cucina, tre camere da letto, due wc, disimpegno e due balconi esterni. Si precisa che l'appartamento è senza infissi interni, con diverse opere di manutenzione da eseguire (anche i servizi igienici sono da verificare ai fini della loro corretta posa in opera).

Il locale deposito è posto al terzo piano (sottotetto) ed è composto da un unico vano.

Il box auto è posto al piano seminterrato ed è composto da un unico vano.

Si rappresenta che a causa del mancato perfezionamento della convenzione di lottizzazione scaturante dalla lottizzazione edilizia (in base alla quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono i beni in vendita), non si è mai perfezionata la cessione al Comune delle aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire né sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le aree stesse. Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere il fabbricato bisogna attraversare una superficie destinata dalla

lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata ai soggetti firmatari della convenzione edilizia non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione (sul punto si rinvia integralmente alla relazione integrativa in atti dell'esperto stimatore).

CONFINI:

L'appartamento confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con beni e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il deposito sub.13 confina con beni (in proiezione) a sud e a nord, con beni e vano scala comune condominiale ad ovest, con rampa comune condominiale (in proiezione) ad est.

Il box auto sub.22 confina con area di manovra comune condominiale a sud, con terrapieno a nord, con beni ad ovest, con rampa comune condominiale ad est.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti riferimenti:

foglio 8, p.lla 5275 sub.11, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, Via Rinchiusa snc, piano 2;

foglio 8, p.lla 5275 sub.13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.77, rendita € 95,44, Via Rinchiusa snc, piano 3;

foglio 8, p.lla 5275 sub.22, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.23, rendita € 30,88, Via Rinchiusa snc, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il fabbricato di cui fanno parte i beni in vendita vi sono i Permessi di Costruire n. 5 del 23.02.2009 (per le opere di urbanizzazione primaria) e n.7 del 05.03.2009 (per l'esecuzione dei lavori di costruzione degli edifici sul lotto oggetto di PUA denominato "via Rinchiusa"), nonché successive varianti presentate in data 09.06.2011 con prot. 7476 ed in data 30.07.2013 con prot. 8895, rispetto a cui: a) lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine alla realizzazione in posizione diversa di una parete nel bagno ad est del bene e alla modifica di due pareti nel salone (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.); b) lo stato dei luoghi del deposito sub.13 non è conforme in ordine alla realizzazione delle pareti di tompagno in posizione arretrata rispetto a quanto autorizzato (difformità non sanabili); c) lo stato dei luoghi del box auto non è conforme in ordine allo spostamento della parete occidentale (difformità per la quale può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.);

- non risulta ordine di demolizione del bene;

- il descritto stato dei luoghi: a) dell'appartamento non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla realizzazione di una parete nel bagno ad est del corpo di fabbrica e alla modifica di due pareti del salone; b) del deposito sub.13 non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale in ordine alla mancata annessione di una porzione di superficie del suddetto bene al vano scala comune; c) del box auto sub.22 corrisponde alla consistenza catastale;

- non vi è attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 57.375,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 43.032,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

Casagiove, 19 giugno 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Annarita Vozza