

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

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

Il professionista delegato **Avv. Aldo Cantelli**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Giuseppe Bonaparte n. 64, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere;

- Vista la delega del G.E., dott.ssa Margherita Lojodice, del 24 Ottobre 2023, ex lege 302/98;

- letti gli atti del processo esecutivo n. **370/2016, promosso da Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. P.A.**, con sede legale in Altamura (BA), contro

██████████, giusto atto di pignoramento del 06 Giugno 2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 23 Giugno 2016 ai nn. 27643/21367, successivamente rettificato con atto di pignoramento del 07 Marzo 2019, trascritto in data 20 Marzo 2019 ai nn. 14494/11644;

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

**AVVISA CHE IL GIORNO
3 LUGLIO 2024 alle ore 12:30.**

SI PROCEDERA'

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.garavirtuale.it**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 2 LUGLIO 2024.

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

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

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it).

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art.12 del DM n.32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO vanno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un "presentatore dell'offerta", quest'ultimo non potrà presentare – nell'ambito della medesima vendita - ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione (da versarsi necessariamente in un'unica soluzione) è fissato nella misura **di almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato **esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato al gestore della vendita ("*Edicom Finance Srl*") ed avente il seguente IBAN

IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura “versamento cauzione” (ad esempio “Tribunale Na Nord Rge N_____ - Lotto_____ – Versamento Cauzione”).

Il bonifico, dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo tale che l’effettivo accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

Si evidenzia che: a) l’importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, a cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all’IBAN di provenienza dello stesso.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

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

L’offerta va:

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

oppure

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

L’offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Sul punto si precisa che: a) l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l’offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

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 alla pec 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.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA

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

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

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- **MODALITA' E RILANCIO MINIMO:** La gara tra gli offerenti avrà luogo **con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI e con rilancio minimo pari ad euro 1.000,00.** La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it

- **INIZIO E TERMINE DELLA GARA:** La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore **11.00 del giorno 5 LUGLIO 2024.**

- **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)

Avv. Aldo Cartelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti.

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

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

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

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

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

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

ovvero

- mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili (distinti per l'importo del saldo e delle spese) intestati al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale Napoli Nord - procedura esecutiva N.....").

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

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

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

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

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

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario previa specifica istanza in tal senso da parte dell'aggiudicatario al professionista delegato da trasmettersi in forma scritta prima del deposito da parte dello stesso della bozza del decreto di trasferimento.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. **Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. primo comma;**
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima **su rete Internet all'indirizzo www.asteannunci.it** nonché sui principali siti internet immobiliari privati (a cura della società Edicom Servizi);
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto ed in un giorno festivo **sul quotidiano "IL MATTINO"**, ed. locale;
4. **Distribuzione di n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

VISITA IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Aldo Cantelli** (tel. 0823.589110), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato sito nel Comune di **Afragola (NA)** alla via Cinquevie; dette unità consistono in un locale deposito sviluppante una superficie catastale di mq. 13 e in un appartamento ultrapopolare costituito da un vano principale ed un vano accessorio per una superficie catastale di mq. 41.

CONFINI

Il locale deposito confina con cortile, con via Cinquevie e con proprietà XXXXXXXXXX, salvo se altri; l'appartamento ultrapopolare confina con proprietà aliena per due lati, con cortile per due lati e con scala scoperta di accesso al terrazzo superiore, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Afragola (NA) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 5, particella 381 sub 8**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 13, rendita € 30,88, via Cinquevie n. 23, piano T;
- **foglio 5, particella 381 sub 9**, categoria A/5, classe 5, vani 1, rendita € 37,18, via Cinquevie n. 23, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto stimatore riferisce quanto segue.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti oggetto di vendita, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: **1)** Licenza Edilizia n. 4283/1969 rilasciata il 23/09/1969, per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato; **2)** Permesso di Costruire in Sanatoria n. 59/2004 rilasciato il 25/05/2004 per la modifica di destinazione d'uso dei due quartini abitativi - ex sub 5 e ex sub 6 - da residenza rispettivamente in laboratorio per arti e mestieri (categoria artigianale/produttiva) e negozio (categoria commerciale); **3)** licenza di agibilità n. 285/2010 rilasciata il 19/09/2010, inerente i due locali ad uso laboratorio e negozio - ex sub 5 e ex sub 6 - oggetto di pregresso p.d.c. in sanatoria n. 59/2004, propedeutica all'inizio delle relative attività; **4)** permesso di costruire in sanatoria n. 20/2012 rilasciato il 24/02/2012 per il frazionamento dell'area cortilizia antistante i due cespiti - ex sub 5 e ex sub 6 - accompagnata da opere edili di lieve entità, richiesto a seguito ORDINANZA SINDACALE DI DEMOLIZIONE e ripristino stato pregresso dei luoghi pregressi n.1800 del 05/05/2011; **5)** PRATICA SUAP/2016, per il SUB 10, di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ dei lavori inerenti il cambio di destinazione e il frazionamento cortilizio, ai luoghi realizzati, per l'inizio dell'attività commerciale.

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

Oltre i suindicati titoli abilitativi per gli specifici subalterni staggiti, si è attestata l'inesistenza di ulteriori atti amministrativi volti alla legittimazione di modifiche dello stato dei luoghi dalla loro edificazione.

In ordine alle due particelle oggetto di vendita l'esperto stimatore riferisce quanto segue.

Relativamente alla p.lla 381 sub 8 si rileva: assenza di alcun titolo abilitativo alla realizzazione della copertura e della pareti perimetrali dell'area di sedime del sub 8, rinvenute in situ - entrambe protratte, tra l'altro, oltre i limiti dell'unità catastale staggita; l'accesso in situ, in luogo del sub 8 (verosimilmente esistito nella configurazione catastale almeno nel periodo intercorso tra il 1974 e il 1986), ha attestato la formazione di una TETTOIA ANGOLARE in C.A., CHIUSA sui fronti contigui N/W e N/E (rispettivamente afferenti a strada e ad unità aliena p.lla 397) da murature perimetrali protratte sino al solaio di copertura, e APERTA sul fronte Sud interno alla corte. La copertura dello spazio cortilizio in esame estesa oltre i limiti perimetrali del subalterno staggito, deriva dall'indebito prolungamento del legittimo solaio piano praticabile a sormonto dell'originario nucleo terraneo del fabbricato (attuali sub 9-10-11). Secondo l'esperto stimatore sul piano meramente urbanistico l'illecito si configura come NUOVA COSTRUZIONE, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001, ammessa per la ZONA B e SOTTOZONA B6 di pertinenza del cespite staggito, solo in ipotesi di "capienza edificatoria" del fondo/p.lla 381, ampiamente assorbita dall'edificazione del nucleo originario del fabbricato rilevato in situ.

Relativamente alla p.lla 381 sub 9 si rileva: assenza di alcun titolo abilitativo alla CHIUSURA della VOLUMETRIA APERTA - NON RESIDENZIALE - del sub 9 staggito, e della conseguente VARIAZIONE DESTINATIVA da DEPOSITO con annessa TETTOIA, ad ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE in categoria A5.

La modifica destinativa del SUB 9 assentito in licenza, ha comportato: acquisizione negli interni esclusivi di SUPERFICIE NON RESIDENZIALE, in assenza di variazione di sagoma, volumetria e superficie; riduzione dell'area retrostante adibita a DEPOSITO - coinvolgente il sottoscala e l'aliquota antistante a tutt'altezza - alla sola aliquota sottesa al rampante esterno di adduzione al piano I; variazione prospettica del fronte nord/sub 6, ad esso originariamente afferente in affaccio diretto, ma non in accesso diretto (contrassegnato, nei grafici di licenza, da tre vani luce NON consententi accesso al patio, difformemente dai luoghi catastali); configurazione di bucaure/fronze W per l'illuminazione e l'areazione degli interni abitativi. A parere dell'esperto stimatore sul piano meramente URBANISTICO, la variazione in permessa configura un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con VARIAZIONE DESTINATIVA ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001, comportante incremento di superficie e cubatura residenziale oltre i limiti consentiti dalla capienza edificatoria del fondo, ampiamente assorbiti nella fabbricazione del nucleo originario dello stabile.

La particella di terreno foglio 5/p.lla 381 e la relativa unità edilizia su di esso realizzata - foglio 5/p.lla 381 - comune di Afragola, è soggetta al seguente regime vincolistico: **a)** ricade in zona B- sottozona B6 normata dall'art. 26 e 27b n.t.a /p.r.g.; **b)** non è soggetta a vincoli p.s.a.i. - piano stralcio per l'assetto

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

idrogeologico dell' "autorità di bacino del sarno di cui alla l. 226/1999 aggiornato con delibera n. 1 del 23/02/2015; c) non è soggetta a vincolo paesaggistico ex l. 1497/1939 e ex l. 431/1985, rimanendo esclusa nel perimetro delle zone vincolate dal d. lgs. del 22/01/2004 n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio" - art. 142/2004 - aree tutelate per legge - parte iii/beni paesaggistici - capo ii/individuazione dei beni paesaggistici (da art.132 a 142) - subordinante tutti gli interventi edilizi interessanti le porzioni esterne, a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della soprintendenza ai beni culturali; d) non è soggetta a vincolo archeologico e) non è soggetta a vincoli geomorfologici; f) non è sottoposta ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità, né ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.

Per una disamina completa della conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di vendita, si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti a firma [REDACTED].

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

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 18.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 13.500,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di **Afragola (NA)** alla via Cinquevie; si compone di due vani principali, un box espositivo, un retrobottega ed un w.c..

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la p.lla 381 sub 9 e con area cortilizia, ad Est con la p.lla 397, a Sud con la p.lla 381 sub 11 e con area cortilizia comune, salvo se altri.

DATI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune censuario di Afragola (NA) con i seguenti riferimenti:

- **foglio 5, particella 381 sub 10**, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 57, rendita € 559,32, via Cinquevie n. 53, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

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

stimatore riferisce quanto segue.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti oggetto di vendita, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: **1)** Licenza Edilizia n. 4283/1969 rilasciata il 23/09/1969, per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato; **2)** Permesso di Costruire in Sanatoria n. 59/2004 rilasciato il 25/05/2004 per la modifica di destinazione d'uso dei due quartini abitativi - ex sub 5 e ex sub 6 - da residenza rispettivamente in laboratorio per arti e mestieri (categoria artigianale/produttiva) e negozio (categoria commerciale); **3)** licenza di agibilità n. 285/2010 rilasciata il 19/09/2010, inerente i due locali ad uso laboratorio e negozio - ex sub 5 e ex sub 6 - oggetto di pregresso p.d.c. in sanatoria n. 59/2004, propedeutica all'inizio delle relative attività; **4)** permesso di costruire in sanatoria n. 20/2012 rilasciato il 24/02/2012 per il frazionamento dell'area cortilizia antistante i due cespiti - ex sub 5 e ex sub 6 - accompagnata da opere edili di lieve entità, richiesto a seguito ORDINANZA SINDACALE DI DEMOLIZIONE e ripristino stato pregresso dei luoghi pregressi n.1800 del 05/05/2011; **5)** PRATICA SUAP/2016, per il SUB 10, di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ dei lavori inerenti il cambio di destinazione e il frazionamento cortilizio, ai luoghi realizzati, per l'inizio dell'attività commerciale.

Oltre i suindicati titoli abilitativi per gli specifici subalterni staggiti, si è attestata l'inesistenza di ulteriori atti amministrativi volti alla legittimazione di modifiche dello stato dei luoghi dalla loro edificazione.

In ordine alla particella oggetto di vendita l'esperto stimatore riferisce quanto segue: assenza di alcun titolo abilitativo all'implementazione plano-volumetrica per inglobamento negli interni esclusivi della SUPERFICIE ORNAMENTALE della CORTE ANTISTANTE con conseguente VARIAZIONE DESTINATIVA della stessa, il tutto accompagnato da opere edili giusta copertura leggera e prosecuzione della perimetrazione muraria laterale preesistente, a contenimento dell'aliquota cortilizia sui fronti opposti N e S.

Sul piano meramente urbanistico, l'illecito si configura come NUOVA COSTRUZIONE, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e) D.P.R. 380/2001, ammessa per la ZONA B e SOTTOZONA B6 di pertinenza del cespite staggito, solo in ipotesi di capienza edificatoria del fondo/p.lla 381, ampiamente assorbita dall'edificazione del nucleo originario del fabbricato rilevato in situ.

La particella di terreno foglio 5/p.lla 381 e la relativa unità edilizia su di esso realizzata - foglio 5/p.lla 381 - comune di Afragola, è soggetta al seguente regime vincolistico: **a)** ricade in zona B- sottozona B6 normata dall'art. 26 e 27b n.t.a /p.r.g.; **b)** non è soggetta a vincoli p.s.a.i. - piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino del sarno di cui alla l. 226/1999 aggiornato con delibera n. 1 del 23/02/2015; **c)** non è soggetta a vincolo paesaggistico ex l. 1497/1939 e ex l. 431/1985, rimanendo esclusa nel perimetro delle zone vincolate dal d. lgs. del 22/01/2004 n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio" - art. 142/2004 - aree tutelate per legge - parte iii/beni paesaggistici - capo ii/individuazione dei beni paesaggistici (da art.132 a 142) - subordinante tutti gli interventi edilizi interessanti le porzioni esterne, a richiesta e rilascio di parere preventivo e vincolante della soprintendenza ai beni culturali; **d)** non è soggetta a vincolo archeologico **e)** non è soggetta a vincoli geomorfologici; **f)** non è sottoposta

Avv. Aldo Cantelli

Professionisti Delegati
Tribunale di Napoli Nord

ad alcun vincolo alberghiero, di inalienabilità, né ad alcun diritto demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censo o livello.

Per una disamina completa della conformità urbanistica e catastale dei beni oggetto di vendita, si rinvia espressamente alla relazione di stima in atti a firma [REDACTED].

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

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 73.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 54.750,00

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.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI
DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) e che **in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Santa Maria Capua Vetere, 9 aprile 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
