

STUDIO LEGALE
Avv. Paolo Buffardi

Via Belvedere, 117 - 81031 - Aversa (CE)

tel. e fax 081.8905422

e-mail: paolobuffardi@tin.it

pec: paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
- AVVISO DI VENDITA -

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

- vista la delega del G.E. dott.ssa Antonella Paone del 05.03.2025 *ex lege* 302/98;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n. 410/2021**, contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

- promosso con atto di pignoramento del 22.09.2021, trascritto in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX (Uff. Prov. di Caserta-SMCV - Serv. Pubbl. Imm.);

Creditore Pignorante/Procedente:

Juno 1 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), con l'avvocato Marco Torelli;

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

AVVISA CHE IL GIORNO
25 NOVEMBRE 2025 alle ore 16:00 e seguenti

SI PROCEDERÀ

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ 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.spazioaste.it**.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno 24 NOVEMBRE 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.spazioaste.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 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 il proprio studio professionale in Aversa alla Via Belvedere n. 117.



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.spazioaste.it).

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

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 aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670** dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente coniuge (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre allegare anche copia dei documenti del coniuge, salvo la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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;
- 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissato nella misura di **almeno il 10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato;

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 410/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno

precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato 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 verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

c) l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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.

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.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).

c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it;

d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata 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 ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE

si procederà 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**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it).

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella di seguito indicata.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11,00 del giorno 27 NOVEMBRE 2025 (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui è stato dato avvio alla gara).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della

scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).**

In caso di gara tra gli offerenti **il rilancio minimo è fissato nella misura di Euro 2.000,00.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e

comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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, nel qual caso il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta 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:

Importo del saldo prezzo

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale e che sarà comunicato dal delegato all'aggiudicatario, indicando nel bonifico il numero della procedura riportato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico)

oppure

- mediante consegna al professionista delegato di uno o più assegni circolari non trasferibili intestato al "Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 410/2021 R.G.E.";

Importo delle spese

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale e che sarà comunicato dal delegato all'aggiudicatario, indicando nel bonifico il numero della procedura riportato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico)

oppure

- mediante consegna al professionista delegato di uno o più assegni circolari non trasferibili intestato al "Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 410/2021 R.G.E.";

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi

dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, il professionista delegato - dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese - provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.**

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

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

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

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi manifestato con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di

Q

liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, potranno visionare

l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **Avv. Paolo Buffardi**, (tel. 081.8905422 – 338.6252616), in un periodo di tempo che va da 45 a 5 giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta dovrà essere inoltrata esclusivamente mediante il “Portale delle Vendite Pubbliche” (PVP); la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicato in Casal di Principe (CE) al Corso Dante Alighieri n. 104, piano terra-primi; è composta al piano terra da due porticati, una sala, un disimpegno, una cucina, due ripostigli, due bagni, un

9

vano scala, due studi, un antibagno, una lavanderia, un deposito, un locale caldaia, un locale impianti, una corte con area a verde; al piano primo da tre disimpegni, una cucina, due bagni, cinque camere, una veranda, un balcone ed un terrazzo.

CONFINI:

L'immobile confina con foglio 17 p.lla 5821 a nord, con stessa ditta ad est, con foglio 17 p.lle 5426-270-5888-271 a sud, con Corso Dante Alighieri ad ovest, salvo altri;

DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal di Principe al foglio 17, p.lla 5165, cat. A/2, cl. 3, vani 9,5, superficie catastale 308 mq, piano T-1, R.C. € 588,76;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, al Piano Terra, per la non corrispondenza tra l'attuale destinazione d'uso degli ambienti interni all'unità immobiliare rispetto a quanto graficizzato in planimetria catastale, con presenza di tramezzature e conseguente creazione di vani ad uso abitativo in luogo di un ambiente accessorio non comunicante con i vani principali. Si rilevano, inoltre, difformità relativamente alla presenza di nuove aperture non presenti in planimetria catastale, oltre che una graficizzazione non corrispondente all'attuale stato dei luoghi. Infine, non si

rilevano in planimetria catastale il porticato lato est, oltre che i locali accessori non comunicanti posti tra il fabbricato ed il muro di confine lato nord, denominati ripostiglio, lavanderia, deposito e locale caldaia;

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale al Piano Primo, per difformità relativamente alla presenza di tramezzature non presenti in planimetria catastale, con diversa utilizzazione di alcuni ambienti, oltre che una diversa sagoma dei balconi, e la mancata rappresentazione del terrazzo posto sul lato est; inoltre, si rileva una diversa rappresentazione di una porzione di muratura perimetrale in corrispondenza di una camera posta sul lato sud del fabbricato;

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, inoltre, per assenza della tramezzatura di divisione tra i vani denominati, in planimetria catastale, w.c. e cucina "K", attualmente costituenti un unico ambiente bagno.

Oltre ciò, si fa rilevare che sussiste una difformità afferente la graficizzazione della sagoma del fabbricato così come riportata in mappa, in quanto non vengono rappresentate tutte le consistenze immobiliari attualmente presenti.

Vi sono i seguenti titoli edilizi abilitativi: Permesso di Costruire in Sanatoria n°03/2006 del 23/02/2006, a cui i beni non sono conformi, al Piano Terra, per ampliamento e modifica dell'edificio mediante la ristrutturazione e trasformazione dello stesso, anche con cambio di destinazione d'uso, da

Q

ambienti di pertinenza (deposito, porticato e garage) in ambienti abitativi, con la realizzazione di unità tali da incrementare il carico urbanistico. Il detto ampliamento si rileva sia sul lato est, con la costruzione di un porticato, sia sul lato nord, con la costituzione di ambienti posti tra il muro di confine ed il fabbricato, questi ultimi destinati a pertinenze non comunicanti con ambienti principali, nonché locali tecnici. Si rileva la presenza di un muro di recinzione con porzioni aventi altezze tali da essere classificate come costruzioni, in quanto maggiori di metri 3. Al Piano Primo non risulta conforme per la presenza di un terrazzino in ampliamento, in corrispondenza del porticato al P.T. posto sul lato est; diversa distribuzione interna, realizzazione di una veranda in ampliamento su balcone, lato sud-est; diversa sagoma dei balconi. Inoltre, in riferimento alla struttura di copertura, si rileva una difformità grafica comparando lo stato dei luoghi con i grafici di cui al titolo edilizio di riferimento rilasciato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°3/2006, condono edilizio L. 47/85 prot. 721 del 27/09/1986. Si precisa che, dalle descrizioni rilevate nel certificato di idoneità statico e relazione di sopralluogo, allegate al fascicolo del titolo edilizio, risulta descritta come una struttura di copertura esistente costituita da travi in legno con sovrapposto manto di tegole di marsiglia, descrizione in discordanza con quanto rappresentato nei suddetti grafici approvati; alcune quote di rilievo non risultano rientranti nel

limite del 2% delle tolleranze costruttive previste dall'art.34 bis, comma 1bis del DPR 380/2001.

Per tali opere a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni; per le ulteriori difformità generatrici di nuove volumetrie e superfici, incidenti sui parametri urbanistici, non si potrà ottenere sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

- non risulta alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive;
- sull'area in oggetto non sussistono vincoli paesaggistici e idrogeologici, né censi e usi civici;
- non vi è attestazione di prestazione energetica (APE).

SERVITÙ E PERTINENZE:

L'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'immobile risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 76.500,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 57.375,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

**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.**

Aversa, 1 settembre 2025

Il Professionista Delegato

