

**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**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Espropriazioni 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 Paola Caserta del 12.08.2024 *ex lege* 302/98 in sostituzione dell'avv. Enrico della Volpe (rinunziante);

- letti gli atti della procedura esecutiva n. **121/2021**, contro:

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**;

promossa da **RED SEA SPV SRL** con atto di pignoramento del **XXXXX**, trascritto in data **XXXXX** ai nn. **XXXXXXXXXX** (Uff. Prov. di Napoli 2 - Serv. Pubbl. Imm.);

Creditore Pignorante/Procedente:

**RED SEA SPV SRL**, con sede in Conegliano (TV), a mezzo dell'avv. Raffaella Greco;

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

**A V V I S A C H E I L G I O R N O**

**4 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00 e seguenti**

**S I P R O C E D E R À A L L A**

**V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O C O N M O D A L I T À**

**T E L E M A T I C H E**

(con eventuale gara in modalità asincrona) tramite il gestore Edicom Finance S.r.l. sul proprio portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dell'immobile

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, ovvero la soc. Edicom Finance S.r.l..

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro e non oltre il 3 febbraio 2025.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Il giorno della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con la modalità telematica asincrona meglio indicate nel prosieguo.

In particolare:

- l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;
- le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore 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.

Inoltre, il professionista verificherà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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



Si precisa, altresì, che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita suddetto aperto presso BANCA SELLA SPA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770 dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre al proprio documento di riconoscimento, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è 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;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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



In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato [paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it); che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione

dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'importo della cauzione, pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto, sarà versato necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente IBAN: **IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 121/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

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



Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura e, ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 121/2021 R.G.E.**

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario sarà tenuto a depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione.

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

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

**In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**



a) se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà a gara tra gli offerenti** che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

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

misura non inferiore ad Euro 1.000,00; 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e, avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia le ore 11.00 del giorno 6 febbraio 2025.

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

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà infine come segue:

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



“valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### PRECISAZIONI

Ove l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Al riguardo i creditori dovranno trasmettere, nel termine di trenta giorni dalla richiesta del Professionista delegato, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietimo per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute - distinguendovi quote/capitale da quote/interessi - i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento

compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario.

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.

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da

parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

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

- 1. Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;**
- 2. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" edizione locale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte che dovrà contenere le seguenti informazioni: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e**

recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. La pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo.

3. Pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché, l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sul sito web del Tribunale al seguente link: [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicità\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicità_legale.aspx), sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita ed i documenti collegati;

4. **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta (**previa richiesta di visita da inoltrare sul Portale delle Vendite Pubbliche**), potranno



visionare gli immobili oggetto del presente avviso per tramite del custode giudiziario, **Avv. Paolo Buffardi** (tel. 081 8905422 - 338 6252616 - paolobuffardi@tin.it), in un periodo compreso da 45 a 5 giorni prima del giorno previsto per la presentazione dell'offerta, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, accompagnare a visitare i beni in questione e fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati informazioni sulla procedura telematica per la formulazione dell'offerta di acquisto.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** di appartamento sito al piano primo, ubicato nel comune di Caivano (NA), vico Spinelli, 4. L'appartamento, di remota costruzione, è composto da ingresso/corridoio, n. 2 camere da letto, cucina, soggiorno e servizio igienico per una superficie di circa 96 mq, oltre ad un balcone di circa 5 mq ed una veranda di circa 4mq.

##### **CONFINI:**

L'appartamento confina con p.lla 406 cortile comune, scala comune, e Vico Spinelli, a Nord, con altra u.i. p.lle 407, e p.lla 406 cortile comune, ad Ovest, con Vico Spinelli ad Est e con p.lla 492 cortile comune a sud.

##### **DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare oggetto di vendita è riportata nel C.F. del Comune di Caivano, al foglio 31, p.lla 376, sub 8, categoria A/3, classe



3, consistenza 5,5 vani, classe 3, superficie catastale totale 129 mq, rendita € 397,67.

**CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE:**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale.

L'Esperto riferisce che il lotto risulta edificato prima del 1942 e può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico. Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Caivano, è emerso che per il bene pignorato, a nome dell'esecutato e dei suoi danti causa, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia; a tal proposito, come già anticipato, si rappresenta che il cespite è di remota costruzione, sicuramente antecedente al 1942, atteso che è presente agli atti una planimetria catastale dell'immobile (seppure rappresentato parzialmente) risalente al dicembre 1939.

Nonostante l'Esperto si sia pronunciato sulla regolarità del bene dal punto di vista urbanistico, non è possibile confrontare lo stato dei luoghi con nessun atto autorizzativo, né accertare se vi siano state modifiche occorse anche in epoche successive alla edificazione del cespite.

Secondo quanto riportato nell'allegata attestazione urbanistica, l'area di sedime del fabbricato entro cui è ricompreso il cespite ricade in "zona A3 (Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato)" del vigente PRG approvato.

L'Esperto riferisce, altresì, che il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa

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

L'UTC del Comune di Caivano ha certificato che l'area non ricade su suolo demaniale, non è gravata da censo, livello od uso civico, né è sottoposto a vincoli artistici, archeologici, ecc..

L'UTC, sebbene richiesti, non ha fornito gli eventuali certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato.

#### **SERVITÙ E PERTINENZE:**

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

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 è occupato dal debitore esecutato.

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

Euro 27.000,00

**OFFERTA MINIMA:**

Euro 20.250,00

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

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

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

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

*Aversa, 22 ottobre 2024*

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Buffardi

