

**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 Paola Caserta del 17.01.2023 *ex lege* 302/98;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n. 121/2019**, contro:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX;

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX;

- promossa con atto di pignoramento XXXXXXXXX, trascritto in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXX (Uff. Prov. di Napoli 2 - Serv. Pubbl. Imm.);

Creditore Pignorante/Procedente:

**Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (oggi AMCO – Asset Management Company S.p.A.), a mezzo dell'avvocato Luigi Caterino;

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

**AVVISA CHE IL GIORNO**  
**11 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00 e seguenti**

**SI PROCEDERA'**

**ALLA**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICHE  
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno 10 FEBBRAIO 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT71 X030 6911 8841 0000 0010 203** 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. 121/2019 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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 **offertaapvp.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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [paolobuffardi@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto: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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 13 FEBBRAIO 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 5.000,00.**

**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. 121/2019 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. 121/2019 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, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo. 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 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.;
- 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; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in un giorno festivo;
- 3. Pubblicazione** dell'avviso per estratto sul sito web [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 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.**

### **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 intero fabbricato, articolato tra piano terra e piano interrato, sito nel Comune di Villaricca (NA) alla via Consolare Campana n. 57.

Esso si compone di n. 4 unità immobiliari, di seguito elencate, e nel suo insieme risulta attualmente destinato ad attività commerciale di ristorazione.

- 1) appartamento posto al piano terra attualmente destinato a pizzeria;
- 2) appartamento posto al piano terra attualmente destinato a deposito e articolato in n. 3 locali oltre un bagno;
- 3) locale commerciale posto al piano terra articolato in una porzione antistante, destinata a pizzeria, locali destinati a cucina e servizi igienici per gli addetti e per il pubblico e una sala ristorante nella parte retrostante;
- 4) locale deposito posto al piano interrato;

**CONFINI:**

I confini dell'intero fabbricato sono così individuati:

- 1) l'appartamento posto al piano terra (adibito a pizzeria) confina a nord-ovest con appartamento int. 2 (sub. 3), a nord-est con particella 210, a sud-est con via Consolare Campana e a sudovest con corte comune (su. 1);
- 2) l'appartamento posto al piano terra (adibito a deposito) confina a nord-ovest con corte comune (sub. 1), a nord-est con particella 210, a sud-est con appartamento interno 1 (sub. 2) e a sud-ovest con corte comune (sub. 1);
- 3) il locale commerciale posto al piano terra confina a nord-ovest con particella 189, a nord-est con particella 210, a sud-est con corte comune (sub. 1) e a sud-ovest con particella 197;



4) il locale deposito posto al piano interrato confina a nord-ovest con corte comune (sub. 1) e scala di accesso allo stesso piano interrato, a nord-est con particella 210, a sud-est con terrapieno (posto al di sotto dell'appartamento interno 1) e a sud-ovest con terrapieno (posto al di sotto della corte comune);

**DATI CATASTALI:**

L'intero immobile è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca, con i seguenti dati:

1) appartamento posto al piano terra (attualmente destinato a pizzeria) al foglio 6, p.lla 196, sub. 2 cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, R.C. Euro 154,94, piano T, int. 1;

2) appartamento posto al piano terra (attualmente destinato a deposito) al foglio 6, p.lla 196, sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, R.C. Euro 185,92, piano T, int. 2;

3) locale commerciale posto al piano terra al foglio 6, p.lla 196, sub. 4, cat. C/1, classe 1, consistenza 179 mq, superficie catastale 185 mq, R.C. Euro 2.366,61, piano T, int. 3;

4) locale deposito posto al piano interrato al foglio 6, p.lla 196, sub. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale 79 mq, R.C. Euro 139,44, piano S1, int. 4;

**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 alle risultanze catastali.

Per quanto concerne il sub. 2, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale commerciale (pizzeria) e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/1 e non come A/3. Si riscontrano, inoltre, difformità planimetriche, quali una sagoma leggermente diversa, una posizione differente di alcune finestre sul perimetro del locale e, infine, le originarie tramezzature risultano tutte rimosse per fare spazio al forno e al bancone.

Per quanto concerne il sub. 3, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale di deposito, a servizio dell'attività commerciale e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/2 e non come A/3. Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne il sub. 4, risulta corretta la destinazione d'uso di locale commerciale. Si riscontrano, invece, talune difformità planimetriche, quali una lieve variazione della sagoma complessiva, una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare,



oltre ad alcune variazioni nella distribuzione planimetrica interna.

Per quanto concerne il sub. 5, risulta corretta la destinazione d'uso di locale di deposito.

Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare e una lieve variazione di sagoma.

Vi è Licenza Edilizia n. 344, rilasciata in data 12/08/1963, per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione, ad un solo livello fuori terra, prospiciente la strada provinciale Pozzuoli-Giugliano, con accessori aventi accesso dalla retrostante corte, e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1027 ai sensi della Legge 47/85, rilasciato in data 17/07/2006, si presume per le opere di ampliamento eseguite in difformità dalla citata licenza edilizia, in quanto la suddetta pratica – come attestato dall'Ufficio Tecnico – risulta non reperibile negli archivi comunali.

Pertanto l'esperto stimatore ritiene, fatto salvo il diritto dell'ente comunale alla verifica della conformità urbanistica in qualunque momento – anche e soprattutto nella ipotesi del futuro, ipotetico, rinvenimento della pratica edilizia di sanatoria, oggi smarrita – che si debba ragionare unicamente secondo il principio di prova, in quanto il titolo edilizio in sanatoria risulta regolarmente rubricato nel registro comunale. Circa la consistenza di quanto oggetto di condono, trattandosi

presumibilmente di un incremento volumetrico rispetto a quanto assentito nella originaria licenza edilizia, poiché il titolo edilizio risulta rilasciato in data 17/07/2006, è ragionevole presumere che esso possa essere comprovato dall'accatastamento eseguito il 02/07/1999, data di costituzione in Catasto delle unità immobiliari pignorate, atteso che esso è avvenuto prima della data del rilascio del condono edilizio e che le consistenze e le planimetrie catastali non hanno subito ulteriori modifiche sostanziali sino alla data odierna. Tale presunzione è fatta sulla base delle informazioni e della documentazione forniti dal Comune di Villaricca, partendo da due presupposti: 1) da un lato, essendo certa la prova del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, non può intendersi interamente abusivo il manufatto edilizio pignorato per la sola circostanza che la pratica di sanatoria non è stata rinvenuta nell'archivio comunale; 2) dall'altro, atteso che le planimetrie catastali del 1999 rappresentano una situazione dei luoghi completamente differente da quella della originaria Licenza Edilizia, ma risultano comunque presentate in Catasto prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria e sono comunque differenti dall'odierno stato dei luoghi, appare assai probabile che le modifiche volumetriche esistenti oggi e non rappresentate in Catasto, riguardino opere eseguite successivamente o comunque in difformità dal titolo edilizio rilasciato.



Mancando ulteriori elementi di prova, l'esperto stimatore declina sin d'ora ogni responsabilità nel caso in cui dovessero emergere in data successiva al deposito dell'elaborato peritale nuovi elementi che rappresentino con prova certa uno stato legittimo differente da quello 'presunto' nella relazione di stima. Alla luce di quanto sopra, sono ritenute abusive e non sanabili – quindi, da demolire – la copertura dell'ingresso e dell'intera corte comune, nonché la copertura esterna, prospiciente la via Consolare Campana, sorretta da pilastri e il locale girarrosto posto sotto di essa.

Diversamente, sono ritenuti difformi ma sanabili i cambi di destinazione d'uso del sub. 2 e del sub. 3, le lievi difformità di sagoma, le variazioni planimetriche interne e le modifiche dei prospetti. Essi potranno essere sanati attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Al riguardo si precisa che questa ipotesi di sanatoria è elaborata sul presupposto che sia considerato conforme urbanisticamente il volume rappresentato nelle planimetrie catastali.

- non risulta alcun ordine di demolizione del bene;
- sull'area in oggetto non sussistono vincoli paesaggistici e idrogeologici, né censi e usi civici;
- non vi è attestazione di prestazione energetica (APE);
- il fabbricato ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.



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:**

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**

Gli immobili risultano occupato senza titolo opponibile alla procedura.

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

**Euro 150.000,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 112.500,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti 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 (anche a mezzo e-mail) e che **in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Aversa, 22 novembre 2024

Il Professionista Delegato

