

originale

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv.Sabatino Madonna**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

-vista la delega del G.E. Dr.ssa Paola Caserta del 20.06.2022 ex lege 302/98 ed il provvedimento del 2.8.2024;

- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;

- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;

- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

- letti gli atti del processo esecutivo RGE 536/2018 in danno [REDACTED]

[REDACTED] promosso con atto di pignoramento del 16.07.2018, trascritto il 05.10.2018 ai nn.Reg.Gen.33358/Reg.Part.26170 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Caserta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

-Creditore Pignorante: Pop NPLs 2019 srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv.Giuseppe Abenavoli, pec giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it;

-letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

-rilevato che va disposta la vendita;

-vista la relazione di stima dei beni pignorati e la successiva integrazione;

-letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15.01.2025** alle ore **12.00** e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.gorealbid.it.

SM

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Sabatino Madonna.

OFFERTA

L'offerta potrà 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

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

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL aperto presso Monte dei Paschi di Siena e recante il seguente IBAN: IT43K0103021100000000414486 dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se 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 sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Si precisa 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.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- 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 degli art. 12, comma 4 e art.

13, 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, 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 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, D.M. n. 32 del 2015.

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

Si rappresenta inoltre:

- che, 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata sabatino.madonna@avvocatismcv.com;

-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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL aperto presso Monte dei Paschi di Siena e recante il seguente IBAN: IT43K0103021100000000414486

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.536/2018 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 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 e 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 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.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà invece 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 provvederà 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 e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà

Gu

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

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 (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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..

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) 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 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 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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti 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 gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto non potrà essere inferiore ad € **3.000,00 per il lotto Uno e di euro 1.000,00 per il lotto Due;**

- 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;

- la gara avrà termine **alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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).

- 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 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.

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;

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

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le

offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessantacinque (65) 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) sul sito web www.gorealbid.it, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. Pubblicazione in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il testo della inserzione sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: 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. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

4. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente n.500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città).

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord il cui IBAN sarà comunicato dal delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord **procedura esecutiva n. 536/2018 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; il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 646/1905 ovvero del DPR n.7/1976 ovvero dell'art.38 del D.Lgs.385/1993 (creditore fondiario), il versamento del saldo prezzo deve aver 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. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario**, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, salva diversa determinazione a cura del professionista.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

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.

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 dell'aggiudicatario.

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

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

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102), che 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 e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Si avvisano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto ad esaminare i beni, previa richiesta da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditore ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.
- 4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di fabbricato adibito a civile abitazione, sito in San Cipriano d'Aversa alla via Ferrovia (angolo via Tricorno) di tre piani fuori terra. Si compone al piano terra da locali allo stato semirustico (parzialmente interessati da lavori di manutenzione) con antistante cortile ed al primo piano da unità abitativa disposta su circa 200 mq di superficie calpestabile oltre gli annessi balconi e terrazzi e sottotetto. L'intera consistenza immobiliare confina a nord con p.lla 5879, a sud con via Ferrovia (dalla quale si accede), ad est con p.lla 945 e ad ovest con via Monte Tricorno, salvo se altri. Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 5384 sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76, sub. 3, cat. C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita € 120,85 e sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 524,20.

L'esperto stimatore riferisce che risulta altresì costituita (e non pignorata) l'unità sub. 1, bene comune non censibile. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne, ampliamenti e destinazioni.

Riferisce altresì che dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, è emerso che il fabbricato di cui al lotto n. 1 è stato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica presumibilmente tra la fine degli anni sessanta ed inizio anni settanta. Tuttavia è stata presentata dall'esecutato istanza di condono edilizio ex l. 47/85 acquisita al prot. 2081 del 09.04.1986, ove si chiedeva la sanatoria di una superficie di 150 mq (volume 480 mc) di immobili adibiti ad attività industriale o artigianale e composti di un solo piano fuori terra. È presente altresì per dette opere Certificato di Idoneità Statica. Nessun elaborato grafico dello stato dei luoghi è stato rinvenuto. Detta pratica edilizia risulta allo stato non definita in quanto in data 07.11.2008 è stata inoltrata richiesta di integrazione documentazione (tra cui versamento oneri a tale data di € 1.187,00), documentazione mai prodotta dalla parte e quindi non rinvenuta all'interno del fascicolo tecnico. Il tutto come attestato con nota prot. 859 del 21.01.2021 a firma del Responsabile dell'area tecnica. **E' stata rinvenuta di contro, una comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli art. 7 e 8 della l. 241/90 e smi (procedimento relativo all'emissione del Provvedimento di Ingiunzione a demolire opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi) a seguito di accertamento tecnico effettuato dal personale dell'ufficio tecnico in data 01.07.2010.** Non è stata rinvenuta documentazione tecnica o amministrativa in prosieguo della predetta comunicazione di avvio del procedimento. Detto ciò l'esperto stimatore procede alle seguenti considerazioni: Il fabbricato è stato costruito in impianto originario nel solo piano terra in data antecedente il 1974 ed era destinato ad attività artigianale-produttiva. Lo conferma l'istanza di condono edilizio ex l. 47/85 (non definita), la scheda planimetrica catastale datata 14.02.1985 della originaria consistenza catastale nonché la foto aerea scattata da un volo militare durante un volo riferibile all'anno 1974 ed acquisita dal tecnico, ove si vede l'ingombro di un corpo di fabbrica verosimilmente riferibile al solo piano terra. Successivamente è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione, con realizzazione del primo piano e del piano sottotetto. Detta sopraelevazione, è stata anch'essa realizzata in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica e presumibilmente dopo l'anno 1988 e prima dell'anno 1994. Detto arco temporale è stato individuato mediante viste satellitari riferite all'anno 1988 (ove non risultano i detti corpi di fabbrica) ed all'anno 1994, ove si evince la presenza del fabbricato.

Dagli atti del fascicolo emerge che il più remoto titolo esecutivo (alla base della procedura) è rappresentato dal Decreto Ingiuntivo n. 121/1996 emesso in forza di una inadempienza di un contratto di mutuo ipotecario del 21.11.1995 che può considerarsi quindi coincidente con la data della ragione del credito. A questo punto, a parere dell'esperto stimatore, potrebbe eventualmente valutarsi l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269

del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (ai sensi dell'ex art. 40, comma 6 del D.P.R. n. 380 del 2001), in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003. Inoltre l'applicazione di detta legge prevede all'art. 25 che le opere risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi. Nella fattispecie, a mente dei limiti di cui all'art. 27 della predetta legge, potrebbe presentarsi istanza di sanatoria entro 120 gg del decreto di trasferimento per gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli autorizzativi, essenzialmente riferibili all'ampliamento al primo piano e sottotetto, sempre nei limiti e condizioni di cui agli artt. 25 e 27. Va inoltre valutata anche la definizione della pratica di condono edilizio ex l. 47/85 presentata in data 09.04.1986 tesa ad ottenere il rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, mediante produzione della documentazione richiesta, versamento oneri e l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi per le ulteriori opere eseguite e per la destinazione industriale – artigianale esistente alla data di richiesta del condono edilizio. In questa sede, essendo la vicissitudine urbanistica alquanto articolate, l'esperto stimatore ha quantificato costi presunti per € 35.000,00 necessari all'espletamento delle attività di cui sopra, tesi ad ottenere il rilascio di PDC in sanatoria, somma scomputata dal prezzo base d'asta. Ovviamente dette quantificazioni sono presunte e potrebbero discostarsi con le effettive da sostenere anche a seguito di eventuali interventi di adeguamento alle normative sismiche vigenti. Si ribadisce ovviamente che l'esperto stimatore ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, di cui non può garantirsi l'esito favorevole (in quanto suscettibile di istruttoria tecnica) al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o l'emissione di ulteriori Provvedimenti Amministrativi anche repressivi.

Alla data di redazione del presente avviso i cespiti sono occupati da terzi non aventi titolo opponibile alla procedura.

VALORE D'ASTA

€ 97.137,00 (euro novantasettemilacentotrentasette/00)

OFFERTA MINIMA

€ 72.852,75 (euro settantaduemilaottocentocinquantadue/75)

**GLI IMMOBILI RISULTANO MEGLIO INDICATI E DESCRITTI
NELLA PERIZIA STIMATIVA A FIRMA DELL'ARCH.
GAETANO MUNNO, ALLA QUALE SI RINVIA PER PIÙ**

**DETTAGLIATE NOTIZIE CIRCA LO STATO DEI LUOGHI,
nonché SULLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA.**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di porzione immobiliare per civile abitazione, sita in San Cipriano d'Aversa alla via Toscanini n. 15. Si compone al piano terra da un vano con annessa cucina ed al primo piano (con accesso dalla scala comune) da una camera da letto e wc, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 70 mq oltre balconi. Confina nell'insieme a nord con p.lla 5185, a sud con cortile comune e unità sub. 3, ad est con vano scala comune e ad ovest con via Toscanini (dalla quale si accede), salvo se altri. **Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati al predetto Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 2 p.lla 484 sub. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 116,20.**

L'esperto stimatore riferisce che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne ed al mancato accatastamento della cucina al piano terra. Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, è emerso che per i beni di cui al lotto n. 2 non risulta alcuna Pratica edilizia, nè risultano richieste, come anche non risultano provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione. Il tutto come attestato con nota prot. 859 del 21.01.2021 a firma del Responsabile dell'area tecnica. L'esperto stimatore aggiunge che il fabbricato è stato costruito in impianto originario nel solo piano terra in data antecedente il 01.09.1967. La prova di detta affermazione è oggettivamente riscontrabile in quanto le porzioni immobiliari sono state già oggetto di compravendita in data 26.08.1961, dunque esistenti a tale data. L'unica eccezione potrebbe essere fatta con la cucina, che con ogni evenienza è stata "ricostruita" in epoca successiva, conservandone presumibilmente le superfici e volumetrie. Le porzioni insistenti al primo piano invece, sono state edificate in sopraelevazione in epoca successiva e dunque tra l'anno 1974 e l'anno 1988. Il riscontro di quanto sopra trova conferma in una foto aerea scattata da un volo militare durante un volo riferibile all'anno 1974 (ove si vedono solo le consistenze al piano terra) ed una vista satellitare riferita all'anno 1988 ove risultano i detti corpi di fabbrica anche in sopraelevazione.

L'esperto stimatore riferisce altresì che dagli atti del fascicolo emerge che il più remoto titolo esecutivo è rappresentato dal D.I. n. 121/1996 emesso in forza di una inadempienza di un contratto di mutuo ipotecario del 21.11.1995 che può considerarsi quindi coincidente con la data della ragione del credito. A questo punto, potrebbe eventualmente valutarsi

l'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (ai sensi dell'ex art. 40, comma 6 del D.P.R. n. 380 del 2001), in quanto le ragioni del credito sono antecedenti l'entrata in vigore della detta legge e le opere abusive sembrerebbero ultimate entro la data del 31.3.2003. Inoltre l'applicazione di detta legge prevede all'art. 25 che le opere risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi. Nella fattispecie, a mente dei limiti di cui all'art. 27 della predetta legge, potrebbe presentarsi istanza di sanatoria entro 120 gg del decreto di trasferimento per gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli autorizzativi, essenzialmente riferibili all'ampliamento al primo piano, sempre nei limiti e condizioni di cui agli artt. 25 e 27. Essendo le vicissitudini urbanistiche alquanto articolate, l'esperto ha stimato costi presunti per € 15.000,00 necessari all'espletamento delle attività di cui sopra, tesi ad ottenere il rilascio di P.d.C. in sanatoria, somma scomputata dal prezzo base d'asta. Ovviamente dette quantificazioni sono presunte e potrebbero discostarsi con le effettive da sostenere anche a seguito di eventuali interventi di adeguamento alle normative sismiche vigenti. Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, di cui non può garantirsi l'esito favorevole (in quanto suscettibile di istruttoria tecnica) al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o l'emissione di ulteriori Provvedimenti Amministrativi anche repressivi. Non risulta Ordine di demolizione

Alla data di redazione del presente avviso i cespiti sono occupati dai debitori eseguiti

VALORE D'ASTA

€ 10.283,25 (euro diecimiladuecentottantatre/25)

OFFERTA MINIMA

€ 7.712,50 (euro settemilasettecentododici/50)

**GLI IMMOBILI RISULTANO MEGLIO INDICATI E DESCRITTI
NELLA PERIZIA STIMATIVA A FIRMA DELL'ARCH.
GAETANO MUNNO, ALLA QUALE SI RINVIA PER PIÙ
DETTAGLIATE NOTIZIE CIRCA LO STATO DEI LUOGHI,
nonché SULLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA.**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge

n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

Santa Maria Capua Vetere-Aversa, 15.09.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna



