

Avv. Assunta Raimondo

presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** - anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** - che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, in bollo, dovrà contenere:

-il cognome, nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi e dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore **a 120 giorni dall'aggiudicazione;**

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.436/2015"** per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

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 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;**

b) se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA - PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in



Avv. Assunta Raimondo

misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta salvo che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o salvo che non vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 c.p.c..

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- **a gara ex art.573 c.p.c.** sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo ed in mancanza di adesioni alla gara, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerente che per primo abbia presentato la busta. Al riguardo si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo di riferimento, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

In caso di gara tra gli offerenti la stessa si svolgerà mediante rilanci verbali nella misura minima del 2% del prezzo di partenza.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a depositare presso lo studio del professionista delegato (ubicato in S. Maria C.V. via De Michele 56 Pal Schiavone sc C, ovvero presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giuseppe Bonaparte 64 entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine maggiore- entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 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.

Le somme di cui sopra dovranno essere versate a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.436/2015". In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate..

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

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



Avv. Assunta Raimondo

vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta)

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

1. **Inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento**, unitamente alla perizia di stima, **sui siti internet www.astalegale.net , www.asteimmobili.it , www.portaleaste.com**



Avv. Assunta Raimondo

e www.publiconline.it almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: "IL MATTINO"** ed. locale, in giorno festivo, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;

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.

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

Gli interessati all'acquisto hanno diritto ad esaminare i beni inoltrando **richiesta di visita al custode giudiziario, Avv. Assunta Raimondo** (tel./fax. 0823/848002), mediante richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare ubicato in **Caivano** (NA) alla via Fratelli Rosselli n.70.

Detto complesso è costituito da due corpi di fabbrica: il primo a destinazione di palestra, wellness e spa (centro benessere) articolato su due piani (piano terra e primo piano), il secondo per uffici a due piani fuori terra dove al piano primo vi sono uffici mentre al piano terra vi sono locali per esercizi sportivi e locali per visite mediche in ampliamento alla palestra adiacente.

Al complesso polifunzionale è annessa un'area esterna con solarium e piscina con vasca idromassaggio che viene utilizzata nella bella stagione.

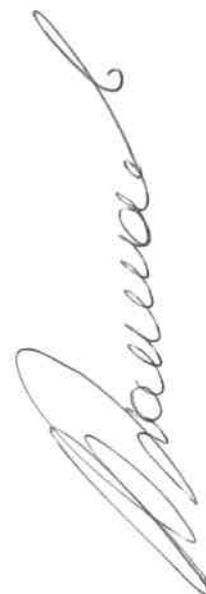
Nello specifico:

- il fabbricato principale è così composto:

Al piano terra si trovano la reception, gli uffici, bar, sala pesi ed attrezzi, sala trucco e parrucco, piscina coperta, vasca idromassaggio per uomini/donne, sauna, bagno turco e spogliatoi con docce, per gli uomini e per le donne.

Al piano primo, spazio a doppia altezza a cui si accede con una scala a vista in ferro, troviamo area cardio, sala corsi 1 e 2, spinning e sala pesi/fitness.

Al fabbricato è annessa una corte esterna di esclusiva proprietà,



Avv. Assunta Raimondo

adibita a solarium e piscina, attraverso cui, tra l'altro, si accede anche al fabbricato secondario.

- il fabbricato secondario è così composto:

Il fabbricato secondario si compone, al piano terra (in ampliamento alla palestra), di ripostiglio, wc con anti wc, back office, reception/attesa, sala medica, centro estetica con doccia abbronzante trifacciale e doccia solare, sala trattamenti a terra, e tre postazioni (box) con annesso wc, anti wc e docce.

Al piano secondo troviamo gli uffici ovvero sala d'attesa, n.2 uffici, blocco di tre wc con anti wc comune e una sala riunione a cui è annesso un lastrico solare.

CONFINI:

Confina con p.lle 2413 e 2433 a nord, con bene p.lla 8 ad est, con bene p.lla 9 a sud e bene p.lla 375 ad ovest.

DATI CATASTALI:

E' riportato in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 23, p.lla 2406 sub.10 (ex p.lla 2406 sub.3), categoria D/6, rendita euro 16.960,00, Via Fratelli Rosselli n.70, piano T-1;

foglio 23, p.lla 2406 sub.11 (ex p.lla 2406 sub.3), categoria A/10, classe 2, vani 6,5, rendita euro 1.661,70, Via Fratelli Rosselli n.70, piano T;

foglio 23, p.lla 2406 sub.6, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita euro 1.789,52, Via Fratelli Rosselli n.70, piano T-1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- vi è licenza edilizia n.23/1963, concessione edilizia in sanatoria n.80 del 27.03.2000, DIA del 27.11.2002, DIA del 21.03.2005, DIA del 24.03.2005 e permesso di costruire n.36 del 03.05.2006, rispetto a cui l'intervento realizzato relativo all'immobile in vendita è in aderenza ai grafici di progetto assentiti con il suddetto permesso autorizzativo;

- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

- non vi è attestato di prestazione energetica;

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

In particolare, richiamando la trascrizione del 13.11.2012 ai **nn.44967/34707** (trascrizione costituzione di diritti reali a titolo



Avv. Assunta Raimondo

gratuito) si specifica che: a) l'accesso al complesso è garantito da servitù di passaggio pedonale e carrabile (fondo servente distinto al C.F. al foglio 23, p.lla 2413 sub 1 e 2, e p.lla 2433, sub 1); b) vi è servitù di sosta di auto/moto veicoli, sulla striscia di terreno della larghezza di 4 metri lineari che corre lungo il confine con l'appezzamento di terreno di proprietà di terzi (foglio 23, p.lla 375) a partire dalla via F.lli Rosselli e fino al fabbricato e relativa area di pertinenza distinti con la particella 2406 (fondo dominante); c) vi è servitù di passaggio nel sottosuolo di tubazioni ed alloggi interrati per l'adduzione di servizi ed utenze civili (acqua, luce, gas, telefono etc.); d) vi è servitù di passaggio aereo di cavi per l'adduzione di servizi ed utenze civili

ALTRE INFORMAZIONI

Si richiamano qui integralmente le trascrizioni nn.4007/3301 del 25.01.2012 (inerente "atto unilaterale d'obbligo edilizio"), nn.4008/3302 del 25.01.2012 (inerente "atto unilaterale d'obbligo edilizio") e nn.53182/40955 del 21.12.2016 (inerente "atto unilaterale d'obbligo edilizio"), per il cui contenuto si rinvia alla relazione di stima in atti ed alla certificazione notarile sostitutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato con contratto di locazione opponibile.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 491.344,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 368.508,00

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

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

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

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle

Avv. Assunta Raimondo

competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Santa Maria Capua Vetere, 7 giugno 2024.

Il Professionista Delegato

