

Avv. Federica Cioffi

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 54/2020

G.E. dott. Roberto Peluso

La sottoscritta Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 12/10/2021 dal G.E. dott. Roberto Peluso della IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 54/2020 promossa dal: xxxx, vista la relazione di stima del 27/05/2021 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura

A V V I S A

Che il giorno **05/02/2024 alle ore 09:30** procederà, davanti a sé ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c., alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate. Si precisa che:

- (a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore **23:59 del giorno 04/02/2025** ;
- (b). 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI BENI IN VENDITA LOTTO N.1

Diritto di piena proprietà di locale commerciale (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134). Il fabbricato denominato Gemelli I si trova su via Liguria (ex via S. Francesco); si sviluppa in cinque livelli sopra terra ed è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e rompenti in muratura rivestiti da lastre di pietra al piano terra e laterizio ai piani superiori. Il piano terra è dotato di portico al di sotto del quale ci sono una serie di negozi. Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 2 e 3 seguenti a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo. Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale-minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di xxx e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana xxx. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni. Il LOTTO1 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,60 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 30,04 mq utili e in un servizio (bagno di 1,99 mq con antibagno di 1,99 mq). L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia. Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni

CONFINI LOTTO N.1

Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con altra proprietà, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 59 (LOTTO2).

DATI CATASTALI LOTTO N.1

Censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 27.11.1975 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo

e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale.
Superficie commerciale: 37,97 mq.

ZONA URBANISTICA LOTTO N.1

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. xxxx al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). Gli strumenti urbanistici vigenti sono le varianti del PRG adottata con Del. C. C. n° 114 del 05/05/1992 e ss. alla Tavola A6.5 relativa alla zonizzazione gli immobili ricadono in zona B1 - centro urbano. tali zone è previsto:

a) Nei riguardi delle strutture esistenti, nel caso in cui il volume totale precedentemente realizzato corrisponda ad un indice di fabbricazione eguale o superiore a 1,65 mc/mq, sono ammessi interventi diretti di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, per una superficie complessiva (art. 11) pari a quella dell'edilizia oggetto degli interventi; nonché di manutenzione straordinaria; previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Per i fabbricati in particolari condizioni di degrado igienico è consentito un incremento di volume lordo v.p.p pari ad un massimo di 50 mc, ovvero di 12 mq di superficie netta, esclusivamente per adeguamento dei servizi igienici o per l'installazione di impianti indispensabili all'igiene e al confort dell'abitazione. a') nel caso in cui il volume totale precedentemente realizzato corrisponda ad un indice inferiore a 1,65 mc/mq è consentita la realizzazione di nuova volumetria fino al raggiungimento dell'indice di 1,65 mc/mq.

b) Nelle aree libere da costruzioni la edificazione è consentita a condizione che la superficie del lotto non sia inferiore a cinquecento mq e nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 31 (centro urbano di completamento).

c) Sono consentiti, oltre per la residenza, volumi per uffici, ambulatori, locali commerciali, etc.
Normativa di attuazione:

Interventi di cui al capo a) e al capo a'). Sc massima solo per gli interventi di cui al capo a) mq pari all'esistente più 12 mq ove necessario H massima assoluta ml 11.00 Rc massimo solo per gli interventi di cui al capo a) mq/mq 0.33 H1 massima 1.00 De minima ml 100% di H e minimo ml 10.00 Da minima ml 50% di H e minimo ml 5.00 costruzione a confine ammessa aderenza ammessa.

VINCOLI LOTTO N.1

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

✓ SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxxx vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO1 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 10 millesimi di Tabella A. Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

✓ SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € 800,00 e la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 800,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 89 del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove allegato al PRG. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello commerciale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze minime dei locali con uso commerciale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO N.1

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 27/05/2021 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminarmente visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2-3

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 89 del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove allegato al PRG . Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello commerciale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze minime dei locali con uso commerciale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i

bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un Certificato di abitabilità del 10.11.1969 che fa riferimento alla licenza edilizia n. 483 del 31.11.1967. Tale certificato fa riferimento al fabbricato nel suo assetto originario. Essendosi rilevate delle difformità da sanare mediante ripristino dello stato dei luoghi e alla separazione fisica dei tre locali fusi (creando anche tre impianti separati), si dovrà procedere ad ottenere un nuovo certificato parziale. Come evidenziato in precedenza gli immobili rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato di dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali. I tre immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato per ogni singolo Cespite.

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. xxxx al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). All'interno della pratica edilizia non sono reperibili i grafici relativi al piano terra ma solo la pianta generale e quella del piano tipo. All'interno della pratica edilizia si fa però menzione nella domanda di nulla osta approvata la menzione di n. 16 negozi muniti di servizio al piano terra. In assenza di grafici di licenza si farà riferimento ai grafici catastali presentati dallo stesso costruttore con opportuna decurtazione alla voce di stima "assenza di vizi". Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici catastali si evince:

- ✓ *la fusione non dichiarata nè censita catastalmente dei tre locali contigui subb. 3, 59 e 60 (LOTTI*

1, 2 e 3) di due proprietari diversi (xxxx);

- ✓ ii. l'abbattimento dei tramezzi di confine tra gli immobili;
- ✓ iii. l'eliminazione di un servizio igienico nel sub. 60; nel grafico catastale del sub. 59 non è riportato il servizio igienico necessario per la destinazione d'uso commerciale.

Considerato che i tre lotti sono di proprietà diverse sarà necessario ripristinare le suddivisioni interne. Il costo di un singolo tramezzo completo di intonaco e di rifiniture su entrambe le facce è da computarsi in € 1.600,00 circa da suddividersi per gli immobili confinanti. Si ottiene pertanto:

Al LOTTO1 si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 800,00; essendo quest'ultimo già dotato di servizio igienico, si dovrà sanare solo l'incongruenza planimetrica rappresentata dalla diversa distribuzione dei servizi; considerato che nel caso di specie non è applicabile il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si prevede la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00..

IMPIANTI LOTTO N.1

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile. Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.1

locali in oggetto accorpati, come risulta da contratto di locazione registrato il 01.02.2017, sono locati alla sig.ra xxx che vi svolge attività di commercio. Il contratto da durata di 6 anni e scadrà il 02.01.2023. Il contratto suddetto prevede un canone di locazione di € 12.000,00 annue da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% su base ISTAT. Tutte le spese condominiali sono a carico dell'inquilino (art. 4).

ONERI CONDOMINIALI LOTTO N.1

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxx risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 10 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 51,42;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO1 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.1

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **34.312,50** (prezzo di cui alla relazione di stima a firma del perito Ing. Tommaso Giordano, con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **25.734,37**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI BENI IN VENDITA LOTTO N.2

Diritto di piena proprietà di locale commerciale (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132). Si rimanda al LOTTO1 per la descrizione generale del fabbricato. Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è la dott.ssa xxx. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto. All'immobile sono attribuiti 8 millesimi di proprietà. Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 1 e 3 a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo. Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale- minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di xxxx e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana xxxx. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni. Singoli immobili (LOTTI 1-2-3) sono dotati di accesso dal portico prospiciente la via Liguria. L'accesso relativo al LOTTO2 è segnato con il civico n. 10 di via Liguria (ex via San Francesco m. 132).

Nel suo attuale accesso l'immobile derivante dalla fusione dei LOTTI avviene dal civico n. 8 dove sono posizionate le casse dell'esercizio commerciale. Il LOTTO2 è posizionato tra il precedente Lotto1 ed il successivo Lotto3 ed è utilizzato come area vendita; non vi sono attualmente servizi; Il LOTTO2 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,51 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 33,56 mq utili. L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia. Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni.

CONFINI LOTTO N.2

Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con LOTTO1, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 60 (LOTTO3).

DATI CATASTALI LOTTO N.2

Censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 01.01.1973 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale. Superficie commerciale: 36,63 mq.

ZONA URBANISTICA LOTTO N.2

Si rinvia al paragrafo sulla zona urbanistica di cui al LOTTO 1

VINCOLI LOTTO N.2

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

✓ SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxxx vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO2 sono attribuiti 8 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 27,43 euro.
 - Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 8 millesimi di Tabella A. Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11
- ✓ SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € 7.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO N.2

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 27/05/2021 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via

Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2-3

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 89 del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove allegato al PRG . Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello commerciale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze minime dei locali con uso commerciale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici;

dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un Certificato di abitabilità del 10.11.1969 che fa riferimento alla licenza edilizia n. 483 del 31.11.1967. Tale certificato fa riferimento al fabbricato nel suo assetto originario. Essendosi rilevate delle difformità da sanare mediante ripristino dello stato dei luoghi e alla separazione fisica dei tre locali fusi (creando anche tre impianti separati), si dovrà procedere ad ottenere un nuovo certificato parziale. Come evidenziato in precedenza gli immobili rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del

conseguimento di tale certificato di dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali. I tre immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato per ogni singolo Cespite.

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. xxxx al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). All'interno della pratica edilizia non sono reperibili i grafici relativi al piano terra ma solo la pianta generale e quella del piano tipo. All'interno della pratica edilizia si fa però menzione nella domanda di nulla osta approvata la menzione di n. 16 negozi muniti di servizio al piano terra. In assenza di grafici di licenza si farà riferimento ai grafici catastali presentati dallo stesso costruttore con opportuna decurtazione alla voce di stima "assenza di vizi". Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici catastali si evince:

- ✓ i. la fusione non dichiarata nè censita catastalmente dei tre locali contigui subb. 3, 59 e 60 (LOTTI 1, 2 e 3) di due proprietari diversi (xxxx e xxxx);
- ✓ ii. l'abbattimento dei tramezzi di confine tra gli immobili;
- ✓ iii. l'eliminazione di un servizio igienico nel sub. 60; nel grafico catastale del sub. 59 non è riportato il servizio igienico necessario per la destinazione d'uso commerciale. Considerato che i tre lotti sono di proprietà diverse sarà necessario ripristinare le suddivisioni interne. Il costo di un singolo tramezzo completo di intonaco e di rifiniture su entrambe le facce è da computarsi in € 1.600,00 circa da suddividersi per gli immobili confinanti. Si ottiene pertanto:

Al LOTTO2, in quanto posizionato in posizione mediana, si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 1.600,00; a ciò è da aggiungere un costo di € 5.000,00 per il rifacimento di un nuovo bagno e dell'impianto elettrico per rendere questa unità immobiliare autonoma rispetto le altre. Per la presentazione della pratica edilizia si prevede un costo che viene stimato in ulteriori € 400,00.

IMPIANTI LOTTO N.2

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile. Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.2

I locali in oggetto accorpati, come risulta da contratto di locazione registrato il 01.02.2017, sono locati alla sig.ra xxxx che vi svolge attività di commercio. Il contratto ha durata di 6 anni e scadrà il 02.01.2023. Il contratto suddetto prevede un canone di locazione di € 12.000,00 annue da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% su base ISTAT. Tutte le spese condominiali sono a carico dell'inquilino (art. 4).

ONERI CONDOMINIALI LOTTO N.2

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxxx risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 8 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 41,14;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate; vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO2 sono attribuiti 8 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 27,43 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.2

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **30.375,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del perito Ing. Tommaso Giordano, con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **22.781,25**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI BENI IN VENDITA LOTTO N.3

Diritto di piena proprietà di locale commerciale (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130). Si rimanda al LOTTO1 per la descrizione generale del fabbricato. Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è la dott.ssa xxxx. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto. All'immobile sono attribuiti 10 millesimi di proprietà. Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 1 e 2 a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo. Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale-minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di xxxx e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana xxxxx. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni. I singoli immobili (LOTTI 1-2-3) sono dotati di accesso dal portico prospiciente la via Liguria. L'accesso relativo al LOTTO3 è segnato con il civico n. 8 di via Liguria (ex via San Francesco m. 130). Nel suo attuale accesso l'immobile derivante dalla fusione dei LOTTI avviene dal civico n. 8 dove sono posizionate le casse dell'esercizio commerciale. Il LOTTO3 è utilizzato come ingresso/uscita con le casse e area vendita; non vi sono attualmente servizi. Il LOTTO3 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,60 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 34,45 mq utili. L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia. Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni.

CONFINI LOTTO N.3

Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con LOTTO2, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con androne condominiale

DATI CATASTALI LOTTO N.3

Censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 17.10.1973 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale.

Superficie commerciale: 38,63 mq.

ZONA URBANISTICA LOTTO N.3

Si rinvia al paragrafo sulla zona urbanistica di cui al LOTTO 1

VINCOLI LOTTO N.3

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

✓ SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxxx vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO3 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 8 millesimi di Tabella A.

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11

✓ SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € 6.200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA LOTTO N.3

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima del 27/05/2021 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui i siti internet www.astegiudiziarie.it nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2-3

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 89 del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove allegato al PRG. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello commerciale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questo categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze minime dei locali con uso commerciale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio.

Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad

«assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un Certificato di abitabilità del 10.11.1969 che fa riferimento alla licenza edilizia n. 483 del 31.11.1967. Tale certificato fa riferimento al fabbricato nel suo assetto originario. Essendosi rilevate delle difformità da sanare mediante ripristino dello stato dei luoghi e alla separazione fisica dei tre locali fusi (creando anche tre impianti separati), si dovrà procedere ad ottenere un nuovo certificato parziale. Come evidenziato in precedenza gli immobili rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato di dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali. I tre immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato per ogni singolo Cespite.

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. xxxx al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67). All'interno della pratica edilizia non sono reperibili i grafici relativi al piano terra ma solo la pianta generale e quella del piano tipo. All'interno della pratica edilizia si fa però menzione nella domanda di nulla osta approvata la menzione di n. 16 negozi muniti di servizio al piano terra. In assenza di grafici di licenza si farà riferimento ai grafici catastali presentati dallo stesso costruttore con opportuna decurtazione alla voce di stima "assenza di vizi". Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici catastali si evince:

- ✓ i. la fusione non dichiarata nè censita catastalmente dei tre locali contigui subb. 3, 59 e 60 (LOTTI 1, 2 e 3) di due proprietari diversi (xxxx e xxxx)*

- ✓ ii. *l'abbattimento dei tramezzi di confine tra gli immobili;*
- ✓ iii. *l'eliminazione di un servizio igienico nel sub. 60; nel grafico catastale del sub. 59 non è riportato il servizio igienico necessario per la destinazione d'uso commerciale. Considerato che i tre lotti sono di proprietà diverse sarà necessario ripristinare le suddivisioni interne. Il costo di un singolo tramezzo completo di intonaco e di rifiniture su entrambe le facce è da computarsi in € 1.600,00 circa da suddividersi per gli immobili confinanti. Si ottiene pertanto: Al LOTTO3 si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 800,00; a ciò è da aggiungere un costo di € 5.000,00 per il rifacimento di un nuovo bagno e dell'impianto elettrico per rendere questa unità immobiliare autonoma rispetto le altre. Per la presentazione della pratica edilizia si prevede un costo che viene stimato in ulteriori € 400,00.*

IMPIANTI LOTTO N.3

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile. Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.3

I locali in oggetto accorpati, come risulta da contratto di locazione registrato il 01.02.2017, sono locati alla sig.ra xxxx che vi svolge attività di commercio. Il contratto da durata di 6 anni e scadrà il 02.01.2023. Il contratto suddetto prevede un canone di locazione di € 12.000,00 annue da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% su base ISTAT. Tutte le spese condominiali sono a carico dell'inquilino (art. 4).

ONERI CONDOMINIALI LOTTO N.3

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore xxxx risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 10 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 51,42;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO3 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.3

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **32.625,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del perito Ing. Tommaso Giordano con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **24.468,75**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTA LEGALE.NET S.P.A.; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.spazioaste.it; Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Federica Cioffi.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it/>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il

referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto denominato "CONTO CAUZIONE" aperto presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A agenzia di Santa Maria Capua Vetere intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 54/2020 " di cui al seguente IBAN: IT86H0306975042100000015991

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.
- se l'offerta è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b). direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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 del DM n.32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (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 comunica, 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it;

c). nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Intesa SanPaolo S.p.A Agenzia di Santa Maria Capua Vetere intestato al “ Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 54/2020 CONTO CAUZIONE”- di cui a eseguite IBAN: IT86H0306975042100000015991

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva RGE 54/2020 Lotto N. ----- versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta** - Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

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

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% del prezzo offerto**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle aste telematiche del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ;

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza per ciascun lotto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, 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;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell' **UNICA OFFERTA SEGRETA** .

In particolare:

- 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 al rilancio minimo come sopra indicato ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell' offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine trascorse ventiquattro ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara ;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre nei locali del Tribunale , secondo la disponibilità dell'aula dedicata;

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 "prezzo base d'asta" stabilito per ciascun lotto, 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 prezzo base d' asta come innanzi precisato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Che, una volta decorso il lasso temporale fisato 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento

del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE n 54/2020" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO PREZZO" intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 54/2020 vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, in essere presso la Banca Intesa SanPaolo S.p.A di cui al seguente IBAN: **IT86H0306975042100000015991** con indicazione del numero di procedura e del lotto.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Proc. esec. RGE 54/2020 Lotto n." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del professionista delegato, intestato al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 54/2020 Lotto n. denominato "CONTO SPESE" in essere presso la Intesa SanPaolo S.p.A di cui al seguente IBAN : **IT63I0306975042100000015992**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) 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;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv Federica Cioffi 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; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, Avvocato Federica Cioffi, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell. 3382127746, avv.federicacioffi@gmail.com tel. 081 18381787

PUBBLICITA' LEGALE

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:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it almeno

quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Immobiliare.it e Idealista.it almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

e) Pubblicazione dell'avviso almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul quotidiano Il Mattino

f) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli

Il Professionista Delegato

Avv Federica Cioffi