

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato **Dr. Mario Pavone**, con studio in Caserta alla Via Roma n.90, iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta;

- viste le deleghe del G.E., dott.ssa Fabrizia Fiore, del 28.06.2018 e del 10.09.2020 ex lege 302/98;
- letto il provvedimento del 28.04.2023 e del 21.03.2024;
- dato atto che per il lotto terzo non si è perfezionata l'aggiudicazione del 19.07.2024;
- letti gli atti della procedura esecutiva **n.577/2014**, alla quale è stata riunita la procedura n.192/2018, contro:

[REDACTED]

- promosso con atto di pignoramento (rge n.577/2014) del 26.08.2014, trascritto in data 17.09.2014 ai nn.42942/28208 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2), e con atto di pignoramento in estensione (rge n.192/2018) del 01.03.2018, trascritto in data 18.04.2018 ai nn.17244/13361 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

(Rge 577/2014) Solimando Marcello, nato a Napoli il 26.03.1970;

(Rge 192/2018) Snaitech S.p.A., con sede in Milano;

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

AVVISA CHE IL GIORNO

21 MARZO 2025 alle ore 10:00

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

davanti a sé presso la sala aste dell'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. Bonaparte n.64, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, dal lunedì al venerdì e dalle ore 09:30 alle ore 12:00, presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Bonaparte n.64.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno

essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi 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, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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, 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, 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 dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Nord - RGE N.577/2014"** 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 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 entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - 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.577/2014". **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

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

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..

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, **sul sito internet del Tribunale nonché sui sito www.astegiudiziarie.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 almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in giorno festivo;
4. **Pubblicazione di un avviso sintetico** tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** , nonché link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it , www.reteaste.tv e www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx , almeno **40 giorni** prima della data fissata per la vendita;
5. **Distribuzione di n.500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, nel periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **Dr. Mario Pavone** (tel./fax 0823.351536), inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) .

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di locale commerciale facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza ubicato in **Melito di Napoli (NA)** alla Via Roma n.531.

Detto locale, accessibile sia da Via Roma che da cortile interno, è composto al piano terra da ampio ambiente di forma rettangolare prospettante via Roma, wc e ambiente retro con scala a chiocciola in ferro per accedere al soppalco, mentre al piano interrato da cantina avente accesso da scala in ferro. La superficie netta interna totale al piano terra è di mq. 99,80, soppalco di mq. 18,00 e cantina di mq. 64,60.

CONFINI:

Confina a sud con androne e cortile comune, ad ovest con via Roma, ad est con p.lla 2044, a nord con p.lla 205, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 1, particella 99 sub.1**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.135, rendita catastale euro 1.499,02, Via Roma n.533, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- l'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1940 e che per lo stesso sono state presentate due richieste di condono edilizio in data 10.12.2004, aventi prot. n.ro 21754 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1) e prot. n.ro 21755 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2), entrambe non definite e, comunque, non riconducibili chiaramente al bene in vendita per il quale risultano eseguite opere in data posteriore all'impianto catastale del 1939 consistenti nella realizzazione del wc, nella modifica degli interni, nella realizzazione della scala in ferro e del soppalco (difformità non sanabili. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale quanto alla cantina mentre per il non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale in ordine al locale ed alla planimetria catastale in ordine al wc e soppalco del locale;
- il bene in vendita ricade in zona A dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- non vi è attestato di prestazione energetica e non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 91.041,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 68.281,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di vano ad uso abitazione posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza ubicato in **Melito di Napoli (NA)** alla Via Roma n.531.

Detto vano è accessibile dal cortile interno ed è composto da un unico ambiente con wc, per una superficie netta interna totale di mq. 35,02.

CONFINI:

Confina a nord con androne e cortile comune, ad ovest con via Roma, ad est con cortile comune, a sud con p.lla 207, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio 1, particella 99 sub.2, categoria A/5, classe 4, vani 1, rendita catastale euro 46,48, Via Roma n.170, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- l'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1940 e che per lo stesso sono state presentate due richieste di condono edilizio in data 10.12.2004, aventi prot. n.ro 21754 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1) e prot. n.ro 21755 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2), entrambe non definite e, comunque, non riconducibili chiaramente al bene in vendita per il quale risultano eseguite opere in data posteriore all'impianto catastale del 1939 consistenti nella realizzazione di un ampliamento mediante realizzazione di tompagno esterno per il wc (difformità suscettibile di sanatoria ex art.36 DPR 380/2001, previo accertamento di conformità. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale in ordine all'ampliamento mediante realizzazione di tompagno esterno per il wc;
- il bene in vendita ricade in zona A dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- non vi è attestato di prestazione energetica e non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 39.075,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 29.306,00

LOTTO TERZO

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di immobile posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza ubicato in **Melito di Napoli (NA)** alla Via Roma n.531.

Detto immobile, accessibile dal cortile comune, è nello stato di fatto adibito a residenza ed è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, wc, camera, terrazzo scoperto oltre ad ambiente utilizzato a cucina (quest'ultimo posto nel lato nord del cortile a quota +1,80mt).

Si evidenzia che parte dell'immobile insiste su terreno p.lla 206 e che e che per accedere al suddetto bene dalla strada pubblica Via Roma bisognerà costituire sulla p.lla 204 servitù di passaggio.

CONFINI:

Confina a nord con androne e cortile comune, ad ovest con via Roma, ad est con cortile comune, a sud con p.lla 207, salvo se altri.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al **foglio 1, particella 110**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.18, rendita catastale euro 25,10, Via Roma n.170, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- l'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1940 e che per lo stesso sono state presentate due richieste di condono edilizio in data 10.12.2004, aventi prot. n.ro 21754 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1) e prot. n.ro 21755 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2), entrambe non definite (si ipotizza che l'istanza prot. n.21754 si riferisce all'immobile qui in vendita per la quale, comunque, si rilevano difformità per le quali vi è una maggiore superficie non residenziale. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine alla realizzazione di un organismo edilizio completamente diverso per forma e dimensioni, oltre che cambio di destinazione d'uso da stalla-autorimessa a civile abitazione;
- il bene in vendita ricade in zona A dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;
- non vi è attestato di prestazione energetica e non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 44.213,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 33.160,00

LOTTO QUINTO (già lotto unico)

OGGETTO:

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al primo piano del fabbricato ubicato in **Melito di Napoli (NA)** alla Via Roma n.531.

Detto appartamento è composto da ingresso-disimpegno, due camere da letto, due bagni, salone e cucina, oltre a tettoia chiusa, terrazzo scoperto a livello e tre balconcini prospettanti Via Roma.

CONFINI:

Confina a sud con p.lla 1147, a nord con p.lla 2044, ad ovest con Via Roma, ad est con proiezione cortile.

DATI CATASTALI:

Riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio **1**, particella **99 sub.3**, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 258,23, Via Roma n.170, piano 1.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- l'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte è privo di qualsiasi titolo edilizio, trattandosi di fabbricato edificato prima del 1940 e che per lo stesso sono state presentate due richieste di condono edilizio in data 10.12.2004, aventi prot. n.ro 21754 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 1) e prot. n.ro 21755 (per gli abusi edilizi realizzati al piano terra interno 2);
- sono da ritenersi eseguiti in assenza di titolo urbanistico legittimante i lavori consistenti in una demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc e veranda chiusa (la diversa distribuzione interna è sanabile con DIA/SCIA in sanatoria previo accertamento di conformità, mentre l'ampliamento sul terrazzo non è sanabile ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001);
- non risulta ordine di demolizione del bene;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale in ordine alla demolizione di parte di tramezzatura nel salone ed all'ampliamento sul terrazzo a prosieguo del detto salone, formante un vano cucina con wc. e veranda chiusa;
- il bene in vendita ricade in zona A dello strumento urbanistico vigente all'atto della stima;

- non vi è attestato di prestazione energetica e non risulta presente certificato di agibilità/abitabilità.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 101.631,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 76.223,00

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.

Caserta, 27 novembre 2024.

Il Professionista Delegato

