

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

AVVISO DI VENDITA

Proc. esec. R.G.E. n. 244/2020

IV SEZIONE CIVILE

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 17, delegato in data 16.02.2023 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 244/2020 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

AVVISA

che il giorno 27.02.2025 alle ore 11:30

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

BENI IN VENDITA**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di **appartamento** e **box auto** siti in Capua (CE) alla via Fuori Porta Roma n. 66, e precisamente:

- **Abitazione** di tipo civile posta al piano secondo, costituita da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio con accesso dal balcone; risulta dotato di due ampie balconate, una con affaccio sul cortile, l'altra sul retro del fabbricato. La porta di ingresso immette nel piccolo disimpegno che separa la cucina, per chi entra sulla destra, dal salone, sulla sinistra. Frontalmente il corridoio, che consente l'accesso alla zona notte e ai servizi.

Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno della cucina e della camera da letto che ne hanno due. L'altezza dei vari ambienti è di circa 3,00 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 35 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Le porte interne sono in legno miste a vetro. Gli infissi in legno. Esternamente sono presenti gli avvolgibili.

L'appartamento confina a nord-est, ad est e a sud-est con spazio comune condominiale, a sud-ovest con il cortile interno, ad ovest con il corpo scala.

- **Box auto** al piano S1 di mq 41, composto di un unico vano, munito di un piccolo vano finestra che dà sullo spazio comune condominiale. L'unità immobiliare confina a nord-est con spazio comune condominiale, a sud-est e a nord-ovest con altra unità immobiliare, a sud-ovest con spazio di manovra.

Dati catastali

Appartamento riportato al NCEU del Comune di Capua (CE) al foglio **24**, p.lla **5367**, sub **14**, cat. **A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 135 mq (escluse aree scoperte 127 mq), rendita € 604,25, Via Roma, piano 2, interno 3, scala B.

Box auto riportato al NCEU del Comune di Capua (CE) al foglio **24**, p.lla **5367**, sub **21**, cat. **C/6**, classe 4, superficie catastale 41 mq, rendita € 118,58, Via Fuori Porta Roma n. 66, piano S1.

Stato di occupazione: Il compendio è occupato dal nucleo familiare dei debitori.

PREZZO BASE: Euro **91.100,00** (euro novantunomilacento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro **68.325,00** (euro sessantottomilatrecentoventicinque virgola zero zero).

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà di **locale commerciale** sito in Capua (CE) alla via San Tammaro n.16, al piano terra, di mq 21, composto da un unico vano, la cui altezza è di circa 3,00 m.. L'unità immobiliare, attualmente destinata ad uso deposito, è posta al piano terra del fabbricato, fronte strada, accessibile da Via San Tammaro. La costruzione è in calcestruzzo armato, costituita da sei piani oltre quello interrato.

L'immobile confina a nord e a sud altre unità immobiliari, ad ovest con il corpo scala, ad est con la strada Via San Tammaro.

Dati catastali

Locale commerciale riportato al NCEU di detto Comune al foglio 41, p.lla 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 172,44.

Stato di occupazione: Il compendio è nella disponibilità dei debitori.

PREZZO BASE: Euro **27.400,00** (euro ventisettemilaquattrocento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 20.550,00 (euro ventimilacinquecentocinquanta virgola zero zero)

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio e dagli atti di cui al fascicolo ai quali si rinvia con riferimento al **LOTTO 1** l'Esperto evidenzia quanto di seguito: *“Per quanto attiene la planimetria catastale dell'appartamento, emergono le seguenti incongruenze: fusione dei due balconi sul retro del fabbricato; creazione di finestra; eliminazione della chiusura della cucina verso il disimpegno. Per il box auto le difformità che si riscontrano sono: diversa conformazione del locale e creazione di finestra.*

Sotto il profilo edilizio, si attesta che il fabbricato in cui ricadono i cespiti in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 1618 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 24/04/1974 e abitabilità rilasciata in data 29/11/1976.

Lo stato dei luoghi viene confrontato con i grafici della succitata licenza edilizia. Per quanto riguarda l'appartamento, la configurazione attuale è totalmente differente da quella alla data della licenza, nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nei prospetti, nelle aperture. E questa sostanziale discrepanza, che si riscontra in tutta la verticale del fabbricato, lascia pensare ad una variante in corso d'opera, che però non viene rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua.

Lo stesso vale per il locale box auto. È evidente una originaria configurazione riportata nel grafico della licenza edilizia, verosimilmente rivalutata in corso d'opera. Per quanto attiene l'immobile in esame, il confronto con il grafico catastale rileva una minima difformità nella configurazione. Si riscontra altresì la creazione di una finestra. Anche in questo caso si pensa ad una variante in corso d'opera.

In sintesi, per gli immobili in esame si rende necessario l'aggiornamento catastale delle planimetrie, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, per ogni cespite, in euro 300,00. Non si prevede la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate in quanto, si ribadisce, si presuppone l'esistenza di una variante non rinvenuta.

Si precisa che, tra la documentazione acquisita presso il Comune di Capua, si reperisce il certificato di collaudo del fabbricato realizzato, datato 27/08/1976. Sulla prima pagina di detto documento, è riportato, a mano, il numero 2638 della variante. Non si ha certezza di

cosa si tratti. In ogni caso, il Comune, in relazione alla costruzione in esame, fa rinvenire esclusivamente la licenza citata. Comunica alla scrivente anche di non essere in possesso di dichiarazione di agibilità, anche se nell'atto di compravendita del 1994 ne viene riportata la data del rilascio, ovvero 29/11/1976. Si tenta un approfondimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua. Non si riscontrano altre pratiche edilizie né pratiche di condono per gli immobili in esame.”

Con riferimento all'appartamento rileva inoltre che: *“L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:*

- *impianto idrico-sanitario per la produzione di acqua fredda e calda*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia*
- *impianto citofonico*
- *impianto di riscaldamento autonomo*

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.”

Con riferimento al box auto *“Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in €*

1.000,00. Per la categoria catastale in esame non occorre l'A.P.E. attestato di prestazione energetica.”

Per quanto riguarda il **LOTTO 2** l'esperto rileva quanto segue: “Sotto il profilo edilizio, si attesta che il fabbricato in cui ricade il cespite in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1703 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 25/05/1968 e abitabilità rilasciata in data 19/07/1971. Lo stato dei luoghi viene confrontato con i grafici della succitata licenza edilizia. Le difformità sono minime e potrebbero semplicemente essere legate ad una imprecisa rappresentazione grafica della licenza.

Per completezza si valuta, altresì, la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale, che risale al 03/02/1972. Anche in questo caso le difformità sono minime e sembrano legate ad una inesatta rappresentazione grafica dell'immagine catastale.

Per l'immobile in esame si rende necessario l'aggiornamento catastale della planimetria, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in euro 300,00. Non si prevede la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate in quanto, si ribadisce, si presuppone un'imprecisione grafica.

Si precisa, altresì, che nel rispetto della normativa prevista per la destinazione d'uso dell'immobile quale locale commerciale, il bene deve essere dotato di servizio. Per tale motivo si prevede un costo di 3.000,00 per la creazione del bagno.

Non si riscontrano altre pratiche edilizie né pratiche di condono per l'immobile in esame.”

Con riferimento al locale commerciale rileva inoltre che: “Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.000,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.”

CERTIFICAZIONI

Entrambi i lotti risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Per il fabbricato ove è ubicato il lotto 1 risulta rilasciata la licenza di abitabilità il 29/11/1976, per il fabbricato ove è ubicato il lotto 2 risulta rilasciata la licenza di abitabilità il 19/07/1971.

PROVENIENZA

Il Lotto 1 è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita del 09.02.1994 per Notaio Luigi Ronza di Marcianise (CE) – Rep. n. 55847, trascritto in data 12.02.1994 ai nn. 4327/3800.

Il Lotto 2 è pervenuto all'esecutato in virtù di successione n.46 volume 929/9, presentata in data 30.03.2009, trascritta il 29.07.2009 ai nn. 35568/22832, apertasi il 10.02.2008.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.garavirtuale.it).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 27 febbraio 2025 alle ore 11,30 attraverso collegamento operato presso la stanza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere assegnata ai professionisti delegati. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL**.

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

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Federico Toledo.

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 20% 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. 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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di **cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;**
- l) 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;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato alla procedura **"Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 244/2020"** aperto presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A recante il seguente **IBAN: IT 05 Q 01005 03400 000000014459** dell'importo della cauzione;
- 3) 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);
- 4) 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;

5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

6) 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:

1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 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, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato federico.toledo@odcecnapoli.it.

- 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

La cauzione, per un importo **pari almeno al 20% del prezzo offerto**, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato alla procedura "**Tribunale di Santa Maria C.V. RGE 244/2020**" aperto presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A recante il seguente **IBAN**:

IT 05 Q 01005 03400 000000014459

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 244/2020 R.G.E. versamento cauzione**", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del referente 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 sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale.

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, dopo aver verificato l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione**

dello stesso (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel 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 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in

aumento) sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

• qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

All’uopo si precisa che:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un’unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- iii) 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 la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- **la gara avrà termine trascorse 24 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 disponibilità della 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; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

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 di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- 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. 244/2020".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

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 medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo,
- 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. 244/2020**", con causale "versamento fondo spese di trasferimento".

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali

come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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.

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

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

Il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Federico Toledo. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo dell'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Napoli, Via Francesco Caracciolo n. 17, tel. 081 7613117, e-mail toledo@studiotoledo.it.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) 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, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano “Il Mattino”;
- 4) invio di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nelle adiacenze del bene pignorato;
- 5) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Immobiliare.it;
- 6) 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, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dei professionisti delegati.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 21 novembre 2024

Il professionista delegato

Dott. Federico Toledo