

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

- AVVISO DI VENDITA -

Il professionista delegato **avv. Carlo Cipullo**, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Francesco Lugnano n.7, iscritto nell'albo degli avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE);

- vista la delega del G.E., dott.ssa Margherita Lojodice, del 11.11.2019 ex lege 302/98;

- visto il decreto della Presidenza del Tribunale Napoli Nord n.64/2020 del 08.05.2020;

- letti i provvedimenti del G.E. del 27.05.2020, del 21.06.2020, del 08.06.2023 e del 05.02.2024;

- dato atto che per il bene in vendita non si è perfezionata l'aggiudicazione del 25.03.2022;

- letti gli atti della procedura esecutiva **n.114/2018**, contro:

[REDACTED];

- promosso con atto di pignoramento del 07.02.2018, trascritto in data 16.02.2018 ai nn.7224/5596 (Serv. Pubbl. Immobiliare di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

Banca MPS S.p.A., con sede in Siena;

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

AVVISA CHE IL GIORNO

7 GIUGNO 2024 alle ore 10:30

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 presso l'Ufficio Professionisti Delegati ubicato in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via G. 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. 114/2018"** 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.114/2018". **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate..

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

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della 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 e su www.asteannunci.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. **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, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, avv. Carlo Cipullo** (tel./fax 0823.377694 - cell. 338.4747901), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO:



Piena ed intera proprietà di appartamento e locale box facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco Santa Rita" ubicato in **Villaricca** (NA) al Corso Europa n.454.

L'appartamento, contraddistinto con l'interno n.2, è posto al primo piano della scala B ed è composto da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due bagni e due camere da letto.

Il locale adibito ad uso box auto è posto al piano terra ed ha una superficie utile di mq.28,00 con annessa piccola area pertinenziale di superficie di circa mq.16,80.

CONFINI:

L'appartamento confina a nord ed a sud con altre proprietà, ad est con strada di accesso ed ad ovest con aree di pertinenza private.

Il locale adibito ad uso box auto confina con spazio condominiale, strada di accesso e proprietà aliena.

DATI CATASTALI:

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

- **foglio 2, p.lla 1212 sub.25**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita euro 355,06, Corso Europa, piano 1, interno 2, scala A2;

- **foglio 2, p.lla 1212 sub.23**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.31, rendita euro 84,85, Corso Europa, piano T, scala A2.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

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

- per il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in vendita vi è concessione edilizia n.2905 del 20.01.1993 e istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, protocollata al n.9244 presentata il 16.09.1994, cui lo stato dei luoghi: a) in merito all'appartamento non è conforme per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole; b) in merito al locale adibito a box auto lo stato dei luoghi non è conforme in quanto dai grafici il piano terra risulta adibito a porticato libero;

- per il locale adibito a box auto non può ottenersi sanatoria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto manca la doppia conformità e, pertanto, ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 va demolito;

- il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni;

- il descritto stato dei luoghi del locale adibito ad uso box auto corrisponde alla consistenza catastale ma non è conforme alla planimetria catastale per lo spostamento del vano porta;

- non vi è dichiarazione di agibilità nè attestato di prestazione energetica;

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupati dall'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 60.750,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.563,00

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL
PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

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

Santa Maria Capua Vetere, 13 febbraio 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Cipullo

