

Giorgina Sicardi
Dottore Commercialista

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art.570 e ss. c.p.c.

Proc. Esec. n. 45/2020 R.g.e.

La sottoscritta dott.ssa Giorgina Sicardi, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Linda Catagna, alla vendita dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva R.G.E. n. 45/2020 promossa da "Edilmec srl" ora "POP NPLs 2020 srl" c/
+++++

visti gli artt.569 e ss. c.p.c.,

vista l'ordinanza di delega per il compimento delle attività previste dall'art.591 bis c.p.c. emessa dal G.E. dott.ssa Linda Catagna nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata con R.G.E. n.45/2020,

visti gli atti del processo e la perizia depositata in Tribunale,

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2025 alle ore 12:00 e ss.** davanti a sé, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere, sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite delegate, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dell' immobile pignorato come in calce descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

LOTTO 3

Descrizione del cespite - Stato di uso e manutenzione

Appartamento sito a Marcanise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano secondo, realizzato in sopraelevazione all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati.

Il fabbricato è una palazzina indipendente. con più appartamenti, di proprietà degli esecutati.

E' stato realizzato in più fasi edilizie e si articola in un cortile quadrato interno e due bracci, di tre livelli ciascuno e che formano una "L", di cui il primo prospiciente la via Cadorna ed il secondo in adiacenza ad altro edificio.

L'ingresso al fabbricato avviene da un cancello carrabile e pedonale dal civico 23 (ex 15) su via Cadorna.

All'appartamento si accede dal vano scale interno al fabbricato.

Al termine della rampa si trova un pianerottolo dal quale si accede alla porta d'ingresso che immette nel ballatoio coperto/disimpegno (21,19 mq) prospiciente sul cortile interno; da tale ambiente si accede a due camere (18,00 mq e 25,18 mq), il soggiorno (45,91 mq) e due bagni (7,11 mq e 9,79 mq); dal soggiorno si accede alla piccola cucina (6,81 mq).

Dal ballatoio coperto si accede anche ad un piccolo vano con una scala a chiocciola che conduce alle coperture del fabbricato.

Tutti gli ambienti presentano una buona luminosità ed una buona ariosità data l'altezza di piano e la presenza di fabbricati con la stessa altezza intorno, ad eccezione di una camera,

Via Bonito n. 19 - 80129 Napoli

Tel. Fax: 081 556 90 99 - cell. 329 055 22 48

Mail: sicardi.procedure@gmail.com - Pec: giorgina.sicardi@edecnapoli.it

che risulta priva del requisito dell'abitabilità stante la presenza di una unica finestra, posta in alto e sottodimensionata rispetto alla superficie interna.

Gli impianti sono funzionanti, di tipo moderno, ma privi di certificazione.

L'appartamento è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015; il costo per tale certificazione è stato calcolato pari ad € 200,00 e detratto dal valore di stima del cespite.

Confini: l'immobile confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna.

Dati catastali e conformità catastale: l'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6, categoria C/2 (magazzini), corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

I precedenti identificativi erano foglio 6 particella 1204 sub 6.

Tale immobile deriva a sua volta da COSTITUZIONE per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19.03.2002 prot-65721 in atti dal 19.03.2002.

La planimetria attualmente depositata in catasto differisce dallo stato dei luoghi a causa della DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in seguito alla riconfigurazione dell'assetto distributivo derivante dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da deposito ad abitazione.

Tali modifiche, comportando anche una diversa consistenza catastale, necessitano di un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO e DIVERSA DISTRIBUZIONE con la presentazione di una pianta aggiornata. Il costo per tali operazioni è pari ad € 300,00 (trecento/00), detratto i dal valore di stima dell'immobile.

Per effettuare tale operazione l'attuale sub 6 sarà soppresso e sarà generato un nuovo subalterno.

Inoltre le parti comuni ai vari subalterni vanno censiti mediante la presentazione di un ELABORATO PLANIMETRICO il cui costo è stato stimato in € 300,00 (trecento/00) e detratto dal valore di perizia dell'immobile.

Requisiti minimi di abitabilità: come indicato dall'E.S. ing. Tommaso Giordano nella propria perizia depositata agli atti, e alla quale questo avviso rimanda e fa completo riferimento, tutti i locali dell'appartamento sono da ritenersi abitabili fuorché la camera con la finestra posta in alto e sottodimensionata; ciò per deficit nel rapporto aeroilluminante e superficie calpestabile.

Inoltre anche la cucina è sotto i parametri minimi (9,00 mq) previsti dal regolamento edilizio, ma tale aspetto è facilmente risolvibile accorpendo la cucina all'ampio soggiorno

Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù di una sopraelevazione di una copertura bassa in forza di Concessione Edilizia n. 6377/2001 del 06.12.2001 che era finalizzata alla realizzazione di un sottotetto termico non abitabile dotato di abbaini con altezza minima di 2,20 m ed altezza massima 2,70 m.

I nuovi volumi furono realizzati in conformità alla Concessione ma furono destinati ad uso residenziale con la creazione di una cucina, due bagni e tre camere; si segnala come ulteriore difformità, rispetto alla Concessione, la realizzazione di un balcone per tutta la lunghezza su via Cadorna al posto dei balconcini "alla romana" (ossia a filo di parete) determinando così un cambio prospettico ed un aumento di superficie.

E' avvenuto quindi un cambio di destinazione d'uso con una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzi e la demolizione tratti di muratura portante.

Il cambio di destinazione d'uso e le variazioni suddette non sono riportate neppure nella pianta attualmente depositata in catasto determinando una sostanziale difformità catastale ed urbanistica. Quest'ultima risulta sanabile per la Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15 e successive modifiche.

Inoltre per le ragioni indicate al punto precedente (abitabilità) un ambiente (prospettante la particella di proprietà aliena 1191) non è abitabile in quanto dotato di un'apertura realizzata *sine titulo* che costituisce un cambio prospettico.

E' da segnalarsi la realizzazione del balcone su via Cadorna.

Pertanto, escludendosi a priori la possibilità di una sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle leggi relative ai condoni edilizi, si considera l'immobile nella sua interezza indicando le difformità sanabili da quelle non sanabili:

- La diversa distribuzione interna e la realizzazione del balcone sono sanabili mediante accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 con la presentazione del Deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali per l'apertura dei varchi nella muratura portante. Si stima tale pratica in € 1.500,00 (millecinquecento) da detrarsi dal valore dell'immobile.

- Il cambio di destinazione d'uso è sanabile mediante presentazione di pratica per il recupero ai fini abitativi del sottotetto (Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15) mediante la presentazione di pratica per ottenere una nuova Concessione Edilizia con il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Si stima tale pratica in € 1.500,00 (millecinquecento) da detrarsi dal valore dell'immobile

- Le aperture su altra proprietà debbono essere eliminate con il ripristino dello stato dei luoghi che di valuta in € 500,00 (cinquecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.

Stato di occupazione dell'immobile: Occupato *sine titulo* e, pertanto, da ritenersi LIBERO e DISPONIBILE

Oneri condominiali: Il fabbricato non è dotato di condominio né di relativo regolamento

IL PREZZO A BASE D'ASTA, già decurtato degli oneri per la regolarizzazione e dei costi relativi alla mancata garanzia di vizi, è fissato in **€.46.828,13 (quarantaseimila=ottocentoventotto/13).**

L'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€.35.121,10 (trentacinquemilacentoventuno/10).**

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita, ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; si procederà all'incanto, ex art.576 c.p.c., solo nel caso il delegato ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

Parti comuni

Relativamente alla individuazione delle parti comuni e delle parti esclusive l'E.S. ing. Tommaso Giordano, nella propria perizia depositata agli atti in Tribunale, ha dichiarato che essendo "... *un fabbricato con poche unità abitative ed ospitando il medesimo nucleo familiare non*

vi è condominio né regolamento e pertanto per l'individuazione delle parti comuni di vari cespiti si rinvia all'art. 1117 del codice civile.

Dalla lettura del suddetto articolo se ne deduce come sia necessario distinguere tra gli spazi di uso comune tra più immobili e quelli di uso esclusivo. Il che pone un primo problema in quanto il suddetto fabbricato è censito per livelli ossia ogni livello (terra, primo, secondo) costituisce un subalterno catastale non distinguendo gli spazi di uso in comune (androne, cortile e vano scale). L'autorimessa coperta posta nel cortile è posta all'interno della consistenza catastale dell'immobile terra. La copertura del fabbricato, non essendo censita, è da ritenersi spazio comune a tutti gli immobili."

Provenienza e cronistoria ipo-catastale LOTTO 3

Il sig. ++++++, nato a ++++++ (CF. ++++++) e la sig.ra ++++++ nata a ++++++ il ++++++ (CF. ++++++), detengono la piena proprietà in regime di comunione degli immobili siti in Marcanise alla via Cadorna n. 23 (ex 15) in virtù dei passaggi di proprietà di seguito descritti.

1. Il terreno (identificato al foglio 6 particella 19q di 2 are e 98 centiare - 298 mq) su cui sorge il fabbricato oggetto del pignoramento fu donato dal sig. ++++++, nato a ++++++ ++++++, alle germane ++++++, nata a ++++++ il ++++++ e ++++++, nata a ++++++ il ++++++, con atto per notar Enrico Licenziati del 06.07.1961 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 08.07.1961 al n. 20286.

2. Le suddette sorelle provvidero ad edificare il primo nucleo del fabbricato consistente in due appartamenti al piano terra ed un appartamento al primo piano in virtù dei seguenti titoli edilizi:

a. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;

b. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969.

3. Successivamente, in virtù di Concessione Edilizia del 06.12.2001 n. 6377 è stato edificato in sopraelevazione il secondo piano, accatastato al foglio 6, particella 1204 (ora 5752) sub 6, ed identificato come Lotto 3.

Regolarità edilizio-urbanistica Fabbricato LOTTO 3

L'E.S. ing. Tomaso Giordano nella propria perizia depositata agli atti in Tribunale ha dichiarato che gli strumenti urbanistici vigenti sul territorio sono le varianti la PRG ed il P.I.P. Adottate con Del. C. C. n° 22 del 05/05/1992 e ss., approvata in via definitiva con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 1371 del 10/09/1996 pubblicato sul B.U. R. Campania n° 63 del 07/10/1996, nonché con Del. C. C. n° 11 dell'08/01/1999.

Alla tavola A2 relativa alla Zonizzazione il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea B2 delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale, "Parte del territorio di recente urbanizzazione che non presenta particolari valori ambientali". Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni, fino alla formazione ed approvazione di piani particolareggiati. E' consentita la demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità. I piani particolareggiati avranno estensione non inferiore a quelle definite per ciascuna sottozona e prevederanno un insediamento di popolazione pari a quello indicato nella tabella

3. In attesa della formazione dei P.P. è consentita edilizia di completamento per i soli lotti di terreno non superiori a 2000 mq con accesso da strada di uso pubblico. In tali casi è consentito un volume massimo fuori terra di 1,50 mc per ogni metro quadrato di area a disposizione, più 0,30 mc per pertinenze come definite innanzi al netto dell'incidenza della strada ancorché privata. E' consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti anche sui lati contigui, l'altezza massima di ml 11,00 all'estradosso del solaio di copertura. Le norme per il computo dei volumi come indicato in norme generali. Ai fini del

calcolo della densità edilizia territoriale (tab.4) i volumi dei fabbricati da conservare vanno divisi per 2,45"

Il fabbricato cui insiste l'immobile identificato come Lotto 3 è legittimo in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;
3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

Abitabilità/Agibilità fabbricato in Marcianise LOTTO 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 tali documenti siano assenti. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato ed infatti la Corte di Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

Come evidenziato in precedenza l'immobile è rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Marcianise. 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 si 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.

L'immobile è privo 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 dei cespiti.

Vincoli paesaggistici e archeologici/gravami LOTTO 3

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

Non vi sono pesi ed oneri di altro tipo.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 23:59 del giorno 09 luglio 2025

La vendita si terrà il giorno **10 luglio 2025 alle ore 12:00 e ss.** innanzi alla sottoscritta professionista delegato, presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere sito in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla Via Albana n.73, nella sala dedicata alle vendite immobiliari delegate ai sensi dell'art.591 bis c.p.c..

La sottoscritta professionista delegato, in tale data ed ora, 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **EDICOM**

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito www.doauction.it

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott.ssa **Giorgina Sicardi**

OFFERTA

1. 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.doauction.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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.

2. La sottoscrizione dell'offerta potrà essere effettuata in via alternativa con le seguenti modalità:

- con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (fare attenzione a non duplicare la firma digitale altrimenti l'offerta viene rifiutata dal sistema);
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli art.12, comma 4, e art.13 del D.M. 32/2015, 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 D.P.R. 68/2015, e che 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, D.M.32/2015.

3. L'offerta di acquisto, con i relativi allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno precedente la data di vendita, ossia entro le ore 23:59 del 09 luglio 2025** inviandole 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 dal Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico 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 precisa che, esclusivamente 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, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato giorgina.sicardi@odcecnapoli.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta si intende 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 e previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

4. 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.

5. Il modulo web per l'offerta telematica dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria; in particolare l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi del presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza e domicilio, stato civile, regime patrimoniale), che – come già specificato – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'esclusione automatica di tutte le offerte;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), i dati anagrafici e contatti; con la precisazione che:
 - b.1) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. allegandola all'offerta;
 - b.2) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b.3) se l'offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) il numero e l'anno della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- e) il numero del lotto e/o i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso **non superiore a 120 giorni**. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la specificazione che, quanto al suddetto numero di CRO, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- l) l'indirizzo della casella PEC, o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché un recapito di telefonia mobile;
- m) l'espressa dichiarazione – anche ai fini della situazione relativa ad eventuali difformità - di aver preso visione e di aver attentamente ed integralmente letto la certificazione notarile o ipocatastale agli atti, la perizia estimativa ed i suoi allegati tutti e tutti i documenti utili alla conoscenza e alla valutazione dell'immobile anche se non esposti sul sito www.doauction.it, e sui siti dedicati, e di essere edotto/i sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili posti in vendita con l'espressa dichiarazione di avere completa conoscenza della situazione giuridica degli immobili, con particolare riguardo alle rilevate eventuali opere abusive, e di essere consapevole/i dell'esistenza delle stesse opere e che comunque intende/intendono partecipare per l'aggiudicazione degli immobili anche nell'ipotesi che i predetti abusi non siano stati condonati o non siano condonabili; la presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita.

Allegati

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura e la documentazione attestante il pagamento della marca da bollo;
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 di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento prezzo;
4. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
5. se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

6. 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;

7. se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata in favore del soggetto che effettua l'offerta (laddove questa venga trasmessa a mezzo pec) o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

CAUZIONE

- La cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE S.M.C.V. PROCEDIMENTO 45-2020 CAUZIONE", con causale "Proc. Es. n.45/20 rge – cauzione Lotto n.3 " acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente IBAN:

IT58V0100503400000000012701

- Il bonifico deve 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 e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" con 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).

- In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo se dovuto e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; si precisa che la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

- La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale Civile di Santa Maria Capua Vetere.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 sito www.doauction.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali di accesso utili alla partecipazione.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

1) verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, con la precisazione che saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

L'offerta presentata è irrevocabile, così come disposto dall'art.571, comma 3, c.p.c..

In ogni caso 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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è di importo pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" ma pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili**:

1. il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA, con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

2. all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

3. il professionista procederà infine come segue:

- o 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;
- o 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

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.

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 www.doauction.it;

- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta segreta nel periodo di durata della gara;

- 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; 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;

-la gara avrà termine trascorse ventiquattro (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.

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.

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;

- comunicherà al professionista delegato, referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a questo punto procederà all'individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento del decreto di trasferimento, ivi compresi i patti e le servitù di cui al titolo di provenienza.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine perentorio indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui

nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

- i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale S.M.C.V. procedimento 45-2020"

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Laddove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. previa precisazione analitica, da parte del creditore fondiario, del credito vantato e dei relativi criteri di calcolo, delle modalità per il versamento diretto e, in particolare, dell'indicazione del conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, nella misura del **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione della somma se non sufficiente.

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

Il predetto versamento del fondo spese potrà avvenire:

- tramite bonifico bancario su conto corrente appositamente acceso e le cui coordinate bancarie verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato e a seguito di richiesta scritta da parte dell'aggiudicatario;
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale S.M.C.V. Es. Imm. rge 45-2020 dott.ssa Giorgina Sicardi".

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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

- 3) 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.

Conseguenzialmente il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) 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 giorni 15 (quindici) 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 e, se del caso, l'ammontare del conguaglio dovuto all'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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Disciplina della vendita forzata

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Pertanto, l'eventuale esistenza di 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 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 e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario che 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, co.6, c.p.c., formulare espressa richiesta all'atto del versamento del saldo prezzo, o, in caso di assegnazione, all'atto del versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro **centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile**.

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

Regime fiscale della vendita

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

In caso di vendita soggetta ad IVA l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche la corrispondente imposta calcolata sul prezzo di aggiudicazione.

Pubblicità

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente con le forme di seguito indicate:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia con planimetria e foto, all'estratto dell'avviso di vendita e all'indicazione dei siti internet ove è stata effettuata pubblicità;
- b) inserimento sul sito web www.astegiudiziarie.it, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 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 – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.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;
- 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, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Ulteriori informazioni

Gli interessati a presentare offerta possono esaminare il bene fino a dieci giorni prima del termine fissato per la vendita, salvo impedimenti ed imprevisti.

La relativa richiesta deve essere formulata, per tempo, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario dott.ssa Giordina Sicardi, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore ad accompagnare a visitare i beni.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il custode dott.ssa Giordina Sicardi, con studio in Napoli alla Via Bonito n.19 tel. e fax: 081 556 90 99 - cell.329 055 22 48, mail sicardi.procedure@gmail.com, fornirà ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, potrà fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e della planimetria ed ogni informazione in merito ai presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel predetto avviso;

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Professionista Delegato
dott. ssa Giordina Sicardi