

TRIBUNALE DI NOLA

NUOVO TERZO AVVISO DI VENDITA – SECONDO RIBASSO

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 197/2010

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Maria Luigia Miccio

Il sottoscritto avvocato Maria Luigia Miccio, con studio in Napoli, via Gino Doria n. 75, delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa R.Guardasole - Seconda Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola con ordinanza del 3.12.2018, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. ed in considerazione del decreto del Presidente del Tribunale n. 59 del 23/3/2020, col quale le vendite, compresa quella relativa alla procedura in oggetto originariamente fissata per il 16 del mese di aprile dell'anno 2020 alle ore 10.00, sono state differite

AVVISA

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

SENZA INCANTO ASINCRONA

- che il giorno 16 del mese di luglio dell'anno 2020 alle ore 9.00 tramite il portale www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato e presso il Tribunale di Nola nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede di via Onorevole Francesco Napolitano stanza n. 302), procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità telematica senza incanto della piena ed intera proprietà di medio complesso industriale sito nel Comune di Saviano (NA) alla Via Abate Luigi Minichini n. 6 (LOTTO UNICO), il tutto come descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di

eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti prescrizioni:

- il **gestore della vendita telematica** la società EDICOM FINANCE S.r.l.
- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Luigia Miccio.

Modalità di partecipazione

1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro il 15.7.2020**.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'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), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o 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;
- se l'offerta sia 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che

tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

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. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo marialuigia.miccio@forotorre.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. n. 32 del 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, 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.

2) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “*PROC ESEC RGE 197/2010 CAUZIONE*” acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT53A010050340000000008369.

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

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, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

3) **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’accesso all’area riservata del sito

www.garavirtuale.it 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.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

4) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il

professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara asincrona, sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione presentata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 5) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

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

- la gara avrà termine alle **ore 13:00 del 23.7.2020, ovvero il settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero in data **24.7.2020 ore 9.00;**

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo o di sabato, 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

7) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.

7.1) Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per MANCANZA TOTALE di offerte;
- b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'UNICA offerta sia di importo INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta (o al prezzo di riferimento);
- d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

7.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) Il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti dovranno depositare entro il termine di 30 giorni 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) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà 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) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l’eventuale conguaglio dovuto;
- d) Il professionista delegato trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l’aggiudicazione è diventata definitiva (e anche nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un

termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “*PROC ESEC RGE 197/2010 PREZZO*” acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT56V0100503400000000008372 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, ed le spese di trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 d.lgs. n. 385/1993.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui sopra, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione

(ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a *"PROC ESEC RGE 197/2010 SPESE"* acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT79U010050340000000008371, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Anche le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà consegnare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, copia del contratto di finanziamento, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

9) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. 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 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 o 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

10) La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”;
- mediante inserzione sul sito internet www.asteannunci.it di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della data fissata per

la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti *web*

www.tribunale.nola.giustizia.it,

www.asteavvisi.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it;

- mediante pubblicazione, sui siti *internet* immobiliari privati (**www.casa.it** e **www.idealista.it**), almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* www.asteannunci.it, www.tribunale.nola.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Ancora mediante pubblicazione sulla *web* TV/sito *internet* **www.canaleaste.it**;

- mediante inserzione nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano "Il Mattino " di un estratto del presente avviso almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;

- mediante pubblicazione sul *Free Press* Rivista Aste Giudiziarie dedicato al Tribunale di Nola;

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che

potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc..

11) A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate presso il tribunale di Nola nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede in via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 302).

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la cancelleria.

Il custode giudiziario avvocato Maria Luigia Miccio, nominato dal giudice dell'esecuzione dott.ssa R. Guardasole - Seconda Sezione Civile del Tribunale di Nola, con provvedimento dell'8.6.2018, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario: Tel. 3497580644; o Cancelleria del Tribunale di Nola.

Sito internet: www.asteannunci.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Nel Comune di Saviano (NA) alla Via Abate Luigi Minichini n. 6, piena ed intera proprietà di medio complesso industriale composto da un capannone industriale principale con annessi servizi (corpo A), un ulteriore capannone industriale con annessa palazzina di due piani adibita ad uffici, servizi ed alloggio del custode (corpo B), una piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica (corpo C) nonché una tettoia per il riparo delle merci (corpo D). In particolare:

Corpo "A" - consta di un capannone strutturalmente composto da un'unica

campata e si articola in un'ampia area principale destinata alla produzione. Al piano terra sono presenti due locali di servizio, ciascuno articolato in spogliatoio, antibagno e bagni, nonché una sala mensa con cucina. Al piano primo sono invece presenti alcuni locali accessori articolati in disimpegno, bagno e tre ambienti ad uso ufficio.

Corpo "B" - consta di un secondo capannone con annessa una piccola palazzina di due piani adibita a locali accessori e ad alloggio del custode (quest'ultimo identificato dal subalterno 3 ex 2). Il capannone attualmente è adibito a deposito. Esso si articola in un unico ampio ambiente principale, all'interno del quale si sviluppa una porzione soppalcata .

A ridosso del lato sud del capannone è presente la palazzina di due piani adibita ad uffici al piano terra e ad alloggio del custode al piano primo.

Gli ambienti al piano terra sono suddivisi in due porzioni non comunicanti rispettivamente poste ad est e ad ovest della palazzina. La porzione posta ad est si articola in due ambienti adibiti ad ufficio nonché di un bagno. La porzione ovest si articola in piccolo ingresso, disimpegno, due bagni nonché un ambiente ufficio.

Al primo piano della palazzina, adibita ad alloggio del custode, v'è ambiente di ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere principali e due bagni.

All'appartamento afferiscono altresì due balconi e terrazzo di copertura della palazzina.

Corpo "C" - piccola costruzione in muratura adibita a cabina di trasformazione dell'energia elettrica, articolati in soli due ambienti.

Corpo "D" - tettoia per il riparo delle merci.

Tali corpi di fabbrica insistono su un piazzale pertinenziale esclusivo di

accesso e manovra cui si accede dal viale esclusivo pure ricompreso nella consistenza immobiliare dell'area di sedime dei beni oggetto della presente vendita.

Superficie convenzionale 1461,09 (compresa area esterna) mq.

Il compendio è attualmente riportato al Catasto Fabbricati foglio 1 part 687 sub 1 cat. D1, rendita Euro 9.580,00, Piano T-1 e sub 3 cat A3, classe 2, 4,5 vani, totale 96 mq/ totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 255,65 piano 1-2. Il compendio immobiliare in oggetto altresì confina: a nord con fondo di proprietà aliena in C.T., foglio 1, p.lla 154; a est con fondo di proprietà aliena in C.T. foglio 1, p.lla 491, nonché compendio immobiliare di proprietà aliena insistente sul suolo in C.T., foglio 1, p.lla 618; a sud con Via Abate Luigi Minichini; a ovest con fondi di proprietà aliena in C.T., foglio 1, p.lle 498 e 155.

Stato di occupazione: occupato dal debitore – emesso ordine di liberazione.

Dalla perizia, cui si rinvia per le ulteriori informazioni anche inerenti la situazione edilizio - urbanistica, risulta che il bene ricade Zona agricola.

Dalla medesima perizia risulta altresì che il compendio posto in vendita è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 17 del 04/06/1981 e certificato di Agibilità prot. 5764 del 19/05/2011.

Rispetto al titolo edilizio l'esperto stimatore ha rinvenuto le seguenti difformità:

Corpo "A"

a. Il capannone presenta un'altezza interna alla gronda pari a 6,30 m, dunque maggiore di quella riportata nei grafici di concessione pari a 6,00 m (da cui ne deriva una eccedenza volumetrica pari al 5%);

- b. i locali di servizio al piano terra e gli uffici al piano primo presentano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- c. i finestroni e i lucernari presentano una diversa ubicazione e geometria;
- d. la scala esterna di accesso al piano primo non rientra nelle previsioni progettuali;
- e. i varchi di accesso al capannone posti lungo la parete ovest non sono riportati nei grafici di concessione.

Corpo "B"

- f. il capannone presenta un'altezza alla gronda pari a 6,15 m, dunque maggiore dell'altezza riportata nei grafici di concessione pari a 6,00 m (da cui ne deriva una eccedenza volumetrica pari a 2,5%);
- g. il progetto assentito non contempla il soppalco metallico realizzato all'interno del capannone (di superficie pari a circa 58 mq);
- h. i locali al piano terra della palazzina di superficie lorda pari a 71,9 mq presentano una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa ubicazione e dimensione delle finestre e delle aperture nonché una diversa destinazione d'uso dal momento che essi risultano attualmente adibiti ad uffici mentre nella concessione essi vengono individuati come depositi;
- i. i locali al primo piano della palazzina, adibiti ad alloggio del custode, oltre a presentare una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa ubicazione e dimensione delle finestre e delle aperture, presentano una sagoma difforme da quella oggetto di concessione tra l'altro con la presenza di due balconi progettualmente non previsti (il tutto con un incremento di superficie pari a circa 21 mq);
- j. la scala esterna di collegamento al piano primo della palazzina presenta una

sagoma diversa da quella riportata nel progetto di concessione (che, tra l'altro, manca del tutto dell'indicazione della scala a chiocciola metallica di collegamento al terrazzo di copertura);

k. il terrazzo di copertura presenta un parapetto perimetrale in muratura non riportato nei grafici di concessione.

Corpo "C"

l. la cabina elettrica presenta una sagoma difforme da quella riportata nei grafici di concessione (con un incremento di superficie pari a circa 16 mq) nonché con una diversa disposizione degli accessi e delle aperture.

Corpo "D"

m. per la tettoia non si rilevano difformità.

L'esperto precisa altresì che *"nei grafici allegati alla concessione edilizia, seppure venga correttamente indicato con una linea continua il confine della proprietà, non viene fornita alcuna indicazione (altezza, ubicazione degli accessi, etc.) circa la recinzione perimetrale poi realizzata"*.

L'esperto riferisce che non v'è possibilità di ricorrere alla c.d. sanatoria ordinaria di cui all'art. 36 DPR 380/2001 ma che v'è possibilità per il futuro aggiudicatario di ricorrere alla sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001.

L'esperto ha altresì computato i costi di regolarizzazione e detratto gli stessi dal valore di stima.

In perizia, cui si rinvia integralmente, è altresì segnalata la presenza di superfici di particelle e fabbricati parzialmente sconfinanti su particelle di proprietà aliena e viceversa. L'esperto stimatore ha considerato tali sconfinamenti nella determinazione del valore di stima.

Nella medesima perizia si legge altresì che *“Il cancello meccanico di ingresso ad apertura scorrevole prospettante su via Abate Luigi Minichini ... installato dalla società esecutata, presenta il vano corsa e il motore insistenti sulla limitrofa particella 491 di proprietà aliena...il Tribunale di Nola, con sentenza n. 1635/2015 ... ha già condannato la società esecutata ad eliminare il motore ed il vano corsa del suddetto cancello (nonché a consegnare alla società proprietaria della particella 491 le chiavi e il telecomando del cancello e a ripristinare il varco di accesso al terreno di parte attrice lungo il viale privato di accesso). Ad oggi, però, non risulta che l'esecutata abbia ottemperato a tali disposizioni; sicché l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto a provvedere egli stesso alla rimozione ed alla eventuale sostituzione dell'attuale cancello scorrevole con uno ad apertura a battente che non comporti l'installazione del predetto vano corsa”*. L'esperto ha considerato e detratto dal valore di stima i costi di tale operazione.

Nella medesima perizia è altresì evidenziato che nell'ambito dei passaggi di proprietà antecedenti ed in particolare nel titolo di provenienza per rogito del notaio D'Auria del 23/07/1980 la venditrice si è riservata *“la servitù attiva, perpetua e gratuita di passaggio (a piedi e con ogni mezzo, sia a trazione animale che meccanica) e di sottopassaggio (con cavi, condotte e simili) a carico della parte di terreno venduta individuata come particella 497 del foglio 1 nel tipo di frazionamento allegato ed a favore del restante fondo contiguo di sua proprietà rappresentato dalle particelle 491, 494, 496, 499 e 281 del foglio 1. La zona di terreno asservita sarà sistemata a strada a spese comuni..., similmente le spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, saranno ripartite tra gli utenti in funzione delle superficie*

interessate” e che nel medesimo atto le parti si sono impegnate “a darsi reciprocamente preventiva comunicazione (fissando il termine per l’adesione) qualora stessero per concludere acquisti di terreno contigui a quello di loro proprietà indicati nel presente atto , in modo che tutti gli acquisti contigui possano essere fatti in parti uguali tra loro ... omissis...; si impegnano inoltre a far assumere analogo obbligo dai rispettivi aventi causa. Nel caso in cui non fosse stata la preventiva comunicazione, la parte non interpellata potrà prendere, pagando il 50% (cinquantapercento) del prezzo dell’acquisto, diventare comproprietari del terreno acquistato”. Da ultimo in perizia si precisa che la servitù di passaggio di cui sopra risulta anche formalmente costituita con sentenza, trascritta, n. 1635/2015 del Tribunale di Nola, mediante cui è stato espressamente dichiarato che “il fondo in Saviano, località delle Monache Zoppe, in catasto particella 497, foglio 1, oggi rientrante nella più ampia particella 687 del foglio 1, ... è gravata da servitù perpetua e gratuita di passaggio (a piedi e con ogni mezzo, sia a trazione animale che meccanica) e di sottopassaggio (con cavi, condotte e simili) a vantaggio del contiguo fondo riportato in catasto al foglio 1, particella 491;... dichiara che la particella 491 del foglio 1 non è gravata da servitù in favore del fondo particella 497 del foglio 1, oggi rientrante nella più ampia particella 687 del foglio 1”.

Da ultimo, in merito alla conformità normativa degli impianti, l’esperto ha segnalato che “nel Certificato di Agibilità prot. 5764 del 19/05/2011 rilasciato alla società eseguita dal Comune di Saviano, viene citata la sola dichiarazione di conformità dell’impianto luce F.M. 380/220 Volt e dell’impianto di messa a terra. Tale dichiarazione, per quanto citata nel

provvedimento comunale, risulta però non reperibile né è risultato possibile rinvenire alcuna recente certificazione riguardante gli impianti idrico e termico. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentale degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. E' evidente che dal momento che tali impianti risalgono con ogni probabilità all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/2008), si renderà necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione".

Nella perizia si legge che non esistono il certificato energetico dell'immobile / APE, né la dichiarazione di conformità degli impianti termico ed idrico, mentre esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 517.500

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): Euro 388.125

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 10.000,00

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale

Il presente avviso è altresì inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il professionista delegato

Avv. Maria Luigia Miccio

Handwritten text: Standup Poles