

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD

III Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

Il **Dott. Giovanni Casillo**, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 18 luglio 2019 G.E. **Dott.ssa Margherita Lojodice**, procedura esecutiva n. 527/2015 R.G.E. promossa da " C.T.P. Petroli Srl contro"
- esaminata la circolare dell'1/10/2015 e il modello di delega come modificato in vigore della Legge 132/2015 depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale Napoli Nord;
- **preso atto del provvedimento reso in data 21.06.2020 G.E. dott.ssa Margherita Lojodice;**
- reitero 1° Esperimento di vendita, già sospeso causa Covid-19 giusto Circolare a firma Presidente del Tribunale Napoli Nord dott. Sinisi resa in data 05.05.2020.

AVVISA

- che il **giorno 28 ottobre 2021 alle ore 16,00 e ss.** in Casoria (Na) Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10, presso lo studio del professionista delegato, si procederà alla **vendita senza incanto** - mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

Lotto unico piena proprietà

Quota pari all'intero e piena proprietà fabbricato per civili abitazioni in San Cipriano d'Aversa, Via Giovanni Pascoli,49, costituito da n. due appartamenti con cortile comune di circa 150 mq riportati rispettivamente nel Catasto Fabbricato Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 5, p.lla 5138, sub 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, piano T e foglio 5, p.lla 5138, sub 3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, piano T.

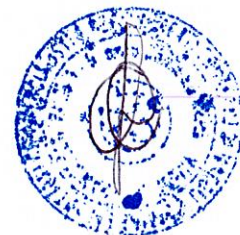
DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO D'USO E MANUTENZIONE.

L'esperto designato nel suo elaborato riferisce:

"Il fabbricato staggito è composto da due corpi di fabbrica il primo composto dal un piano seminterrato e un piano fuori terra, con copertura a tetto che costituisce l'appartamento (sub 2) di tipo a ballatoio e il secondo sempre a un solo piano fuori terra con copertura a tetto che costituisce l'unità abitativa (sub 3). L'accesso al fabbricato avviene attraverso una corte comune ai due corpi di fabbrica di circa 150 mq.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di antica formazione fatto da vecchi casamenti ma anche da insediamenti edificati di recente ristrutturazione con le relative aree contigue. Il fabbricato in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.



Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema. La zona del lotto è classificata nel P.R.G. vigente del Comune di San Cipriano d'Aversa come "Zona omogenea BR – Ristrutturazione", intessuta prevalentemente da costruzioni in muratura di tufo e dall'edificazione intensiva, con parcheggi insufficienti, con una mediocre esposizione e con insufficiente presenza di verde; gli immobili così collocati distano poche centinaia di metri dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Napoli e Caserta.

Caratteristiche zona: centrale, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1).

Principali servizi offerti dalla zona: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

Il fabbricato con un unico accesso pedonale e carrabile posto sulla via G. Pascoli ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche discrete di orientamento ed esposizione. Il fabbricato è a confine con la predetta strada ed è in parte recintato con muretto rivestito in pietra con sovrapposta cancellata a disegno semplice in color marrone; il portone d'ingresso pedonale e carrabile automatizzato è in ferro di colore marrone.

Caratteristiche

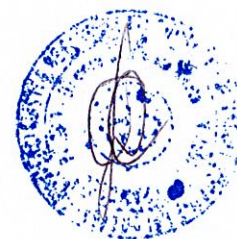
L'articolazione dell'immobile è quella tipica dei vecchi casamenti con accesso comune dal cortile interno a geometria irregolare. La costruzione ha struttura portante in muratura di tufo che hanno spessore di cm 50, mentre le tramezzature sono in mattoni forati; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce. Le finiture esterne (sub 3) sono: tinteggiatura di pitture ai silicati in colori solari, infissi in legno tipo Douglas, grondaie e pluviale in rame. Le finiture esterne (sub 2) sono: tinteggiatura di pitture ai silicati in colori solari, infissi in ferro così come le c.d. romane di colore verde, pavimentazioni in ceramica, grondaie e pluviale in rame.

Descrizione dell'immobile

L'abitazione più piccola (sub 2) è del tipo a ballatoio e si compone di soggiorno/pranzo, camera e bagno, e cucinino realizzato sul balcone da cui si accede. L'unità abitativa più grande (sub 3) si compone di ingresso, salone, soggiorno/pranzo, cucinino, due camere di cui una con bagno e guardaroba, bagno e lavanderia con annessa tettoia. Le finiture interne per l'abitazione (sub 2) sono non di pregio ovvero intonaco liscio a stucco, la pavimentazione in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte interne in legno, i rivestimenti per il bagno in piastrelle, marmo bianco per soglie, orni, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite; le finiture interne per l'abitazione (sub 3) sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, la pavimentazione nelle camere da letto in parquet mentre è in gres porcellanato negli altri ambienti, le porte interne in legno, i rivestimenti per i due bagni in piastrelle maiolicate, marmo bianco per soglie, orni, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite. Gli impianti domestici presenti sono l'impianto elettrico, impianto di riscaldamento, adduzione e smaltimento idrico, impianto citofonico. L'impianto elettrico sembra a vista rispondente alla Legge 46/1990.

Il tutto si deduce meglio da alcune foto rappresentative dei due immobili riportate a pagina, nonché dall'elaborazione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi inserite sia in formato ridotto nel testo della presente relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (Cfr. ALL. 5 Elaborato peritale).

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche degli immobili e opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale delle due unità immobiliari, le superfici commerciali medesime nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.



Destinazione	Superficie	Coeffic.te	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Appartamento (Sub 2) P.T. (h = 3,00 m)					
Soggiorno/pranzo	31,92mq	1,00	31,92 mq	Nord	normali
Camera	20,54	1,00	20,54	"	"
Bagno	4,50	1,00	4,50mq	"	"
Balcone	21,28	0,25	5,32	"	"
Totale	78,24		62,28mq		
Appartamento (Sub 3) P.T. (h = 3,00 m)					
Salone	37,95	1,00	37,95	Ovest	"
Soggiorno/pranzo	24,00	1,00	24,00	Sud	"
Cucina	6,34	1,00	6,34	Est	"
Camera	18,92	1,00	18,92	Ovest	"
Camera	15,00	1,00	15,00	Est	"
Bagno	6,78	1,00	6,78	Est	"
WC	2,80	1,00	2,80		
Guardaroba	6,52	1,00	6,52		
Ingresso corridoio	4,45	1,00	4,45		
Totale	122,76		122,76		
Cortile comune	150,00	0,20	30,00		

Superficie Calpestabile netta: mq 201,00 - Superficie Commerciale complessiva mq 185,40

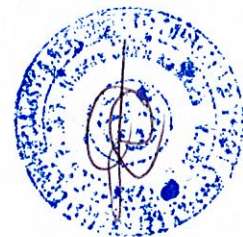
Cortile comune mq. 150,00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;

Strutture verticali: in muratura di tufo.



Componenti Edilizie

Infissi esterni: in ferro, in buono stato (sub 2); in legno Douglas (sub 3); Infissi interni: in legno; Pareti esterne: tompagnature con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in buono stato; Pavimentazione interna: in ceramica (sub 2); in gres porcellanato e parquet (sub 3); Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle maiolicate per il bagno in camera (sub 3) e in piastrelle negli altri bagni.

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: sottotraccia, non verificato; Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto a norma ai sensi della Legge 46/90; Gas: con rete di distribuzione in tubi in acciaio; la caldaia per produzione di acqua calda e riscaldamento; fan coil (sub 2), termosifoni (sub 3); Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro; Impianto citofonico.

Si precisa, infine, che entrambe le unità immobiliari sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato e che i costi per l'acquisizione degli stessi sono preventivamente pari a € 500,00; tali costi verranno decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Per meglio intendere il lotto di cui sopra si allega riepilogo non esaustivo della documentazione fotografica allegata alla relazione peritale resa dall'esperto estimatore, cui si rinvia (**ALLEGATO pag. 6 e seg. Quesito 2 Elaborato peritale**).

Piena proprietà compendio immobiliare, sito nel Comune di San Cipriano d'Aversa alla Via Giovanni Pascoli, 49 costituito da n. due appartamenti con cortile comune di circa 150 mq. censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, p.lla 5138, sub 2, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, piano T e foglio 5, p.lla 5138, sub 3, cat. A/2, cl. 2, vani 6, piano T in ditta al debitore esecutato (xxxxxxxxxxxxx)

DATI CATASTALI

In ordine all'identificazione catastale, **Quesito 3** dell'elaborato peritale, l'esperto riferisce:

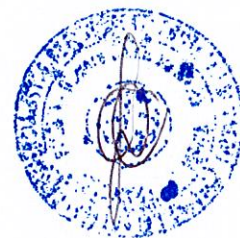
"Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 5138, sub 2 e sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 e n. 13 del 15.10.1999

... Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, in data 09.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta, ha estratto la visura storica aggiornata all'attualità per immobile, nonché la scheda catastale corrispondente (ALL.6 - Documentazione catastale) per ciascun bene. Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico del fabbricato urbano e l'elenco dei subalterni assegnati e lo stralcio di mappa per visualizzare l'inserimento in mappa del fabbricato. Per quanto concerne la storia catastale dei beni si precisa che i fabbricati sono stati costruiti sulla particella di terreno identificata al C.T. di San Cipriano d'Aversa al foglio 5, p.lla 237, di mq 440 giusta tipo mappale presentato all'U.T.E. di Caserta in data 16.09.1999 prot. n. 22897.1/1999 e in atti in pari data. A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nella visura storica per immobile a catasto terreni della p.lla 237 del foglio 5 sono:

Catasto Terreni

- foglio 5, p.lla 237, seminativo arborato 1, di are 04.40 (derivante dall'impianto meccanografico del 26/03/1985);

- partita 1742, foglio 5, p.lla 237, seminativo arborato 1, di are 04.40 (VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/08/1999 in atti dal 31/08/1999 D. P. N.2331/99 - n. 40706.1/1999); nella variazione è stato soppresso l'immobile identificato al foglio 2 particella 237;



N.B. Rettifica di errore di foglio commesso nella registrazione della nota di voltura n.123/49 ex partita 1229 sostituisce il foglio 2.

area di enti urbani e promiscui:

- partita 1742, foglio 5, p.lla 5138, di are 04.40 (VARIAZIONE GEOMETRICA del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 - n. 22897.1/1999); nella variazione è stato soppresso l'immobile identificato al foglio 5 particella 237;

- partita 1, foglio 5, p.lla 5138, ente urbano, di are 04.40 (TIPO MAPPALE del 16/09/1999 in atti dal 16/09/1999 - n. 22897.1/1999).

Catasto Fabbricati

- foglio 5, p.lla 5138, sub 2, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, P.T. (COSTITUZIONE del 01/10/1999 in atti dal 01/10/1999 - n. Z02996.1/1999);

- foglio 5, p.lla 5138, sub 2, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, P.T. (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 protocollo n. 173122 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 5472.1/2000);

- foglio 5, p.lla 5138, sub 2, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 72, P.T. (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);

- foglio 5, p.lla 5138, sub 3, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, P.T. (COSTITUZIONE del 01/10/1999 in atti dal 01/10/1999 - n. Z02996.1/1999);

- foglio 5, p.lla 5138, sub 3, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, P.T. (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2000 protocollo n. 173122 in atti dal 02/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 5472.1/2000);

- foglio 5, p.lla 5138, sub 3, ctg. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 170 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Per i beni staggiti vi è l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (relativamente all'area di sedime del bene), con le risultanze catastali.

Dalla sovrapposizione tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti emerge che vi è una sostanziale rispondenza in quanto le opere realizzate abusivamente (un locale cucinino e un deposito al piano seminterrato per il bene sub 2, un locale lavanderia e una tettoia per l'immobile sub 3) non possono essere sanate come si dirà in risposta al quesito n. 6) e pertanto non occorre provvedere all'aggiornamento catastale perchè dovranno essere demolite.

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, caratteristiche della zona, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Ing. Luigi De Lucia, depositato in atti, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al **Quesito 6** riferisce:



“ ... Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) è stato possibile verificare la regolarità edilizia -urbanistica riguardante il fabbricato staggiato (vedi Certificato dell'Area Tecnica -ALL.8).

Il fabbricato presumibilmente è stato realizzato prima del 1967 in assenza della prescritta Licenza e/o concessione Edilizia, e successivamente in data 01.03.1995, protocollo n. 2539 e protocollo n. 2540 sono state presentate rispettivamente una domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 724/94, al Comune di San Cipriano d'Aversa (pratica rubricata d'ufficio al n. 742) a nome di XXX e un'altra (pratica rubricata d'ufficio al n. 743) a nome di XXX (avente causa dal predetto padre deceduto il ██████████). Il dirigente dell'U.T. del Comune viste le predette istanze di condono rilasciava la Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 15.10.1999 al sig. XXX e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 15.10.1999 alla sig.ra XXX. Premesso che non sono stati rinvenuti agli atti dell'U.T.C. i progetti allegati alle pratiche di condono ma solo la documentazione fotografica dello stato di fatto e precisamente due fotografie relative all'immobile sub 2 e due relative all'immobile sub 3. Ciò premesso si rappresenta che da una verifica dello stato dei luoghi rispetto al rilievo fotografico del corpo di fabbrica sub 2 sono emerse alcune difformità ovvero quanto costruito parrebbe non conforme alla relativa documentazione fotografica agli atti dell'U.T.C. in ordine alla realizzazione di un piano seminterrato adibito a deposito e un locale cucinino sul balcone posto a nord in ampliamento all'unità abitativa in senso orizzontale. Per il corpo di fabbrica sub 3 le opere in difformità riguardano l'apertura di un vano porta sul prospetto interno corte e la costruzione di una tettoia sul medesimo prospetto interno corte, nonché la realizzazione di un locale lavanderia posto in adiacenza alla cucina sullo spazio aperto posto a est del fabbricato in ampliamento all'unità abitativa in senso orizzontale. Si veda, per una maggiore comprensione, le planimetrie dello stato reale dei luoghi, con opportuna indicazione grafica in rosso delle riscontrate difformità riportate di seguito in formato ridotto mentre in formato ordinario sono restituite all'ALL .9.

Orbene si precisa che per le predette opere difformi non vi è la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (criterio della doppia conformità) in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso perché il fabbricato ricade in "Zona omogenea BR – Ristrutturazione" ovvero zona satura come prescritto all'art. 20 delle NtA (Norme tecniche di Attuazione) del vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) allegate al predetto certificato nonché al R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) vigente ma verosimilmente risulterebbe conforme al momento della presentazione della domanda in quanto il fabbricato ricade nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato in "Zona Omogenea B- Completamento del tessuto edilizio consolidato" e assoggettata alle prescrizioni urbanistiche indicate all'art. 11 delle NtA del piano. Non vi è ordine di demolizione delle opere abusive. Il costo per demolire le opere abusive al fine di ripristinare lo stato ex ante è preventivamente a corpo pari a € 5.000,00 comprensivo di spese tecniche per la pratica edilizia. Si precisa, infine, che il fabbricato non è dotato di regolare Certificato di Abitabilità" (**Cfr. Elaborato peritale reso dall'esperto da pag. 25 a 30**)

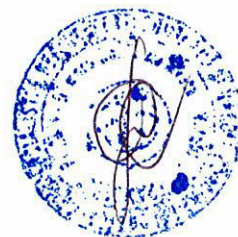
PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, l'esperto estimatore, in risposta al Quesito n. 5 pag. 23 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce: omissis

In forza dei seguenti Atti e Fatti:

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – già Conservatoria dei RR.II. per quanto riguarda le visure ipotecarie e Ufficio Catasto per le visure catastali – vengono riportati storicamente, in senso cronologico, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà del bene pignorato (ALL. 7: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie).

NN. 24519/13702 del 17.05.2005 – **Trascrizione relativa ad atto di donazione** (ALL. 7.1) redatto dal notaio Maria Rosaria Foggia in data 03.05.2005, con il quale XXX, ██████████ il XXX dona, quale beni personali, alla figlia XXX, ██████████ il XXX, accettante, i beni siti in San Cipriano d'Aversa alla via G. Pascoli, distinti nel C.F. al foglio 5, p.lla 5138, sub 2 e 3.



Nel titolo si legge all'Art. 4: "La presente donazione, da imputarsi sulla legittima e per il di più sulla disponibile a titolo di anticipata successione e con dispensa dalla collazione". NN. 8541/7732 del 12.03.1965 – Trascrizione relativa ad atto di compravendita redatto dal notaio Conte Gioacchino in data 03.03.1965 (ALL. 7.2), con il quale XXX, nata [REDACTED] il XXX, dona al figlio XXX, come sopra generalizzato, accettante, in conto di legittima ed ogni eccedenza da prelevarsi dalla disponibile, con dispensa dalla collazione, una zonetta di terreno sita in agro di San Cipriano d'Aversa in contrada "Starza", oggi via Francesco Iannone, distinta nel C.T. alla partita 1742, foglio 5, p.lla 237, di are 04.40.

Nell'atto si riporta: "La donazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, e comprende ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e con quant'altro incorporato ed unito ad essa per accessione." L'immobile staggito è stato successivamente realizzato sulla predetta area. (Cfr. **Quesito 5 pag. 23 e seg. Elaborato Peritale**)

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è **privo di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero d'inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici)

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In particolare per la **SEZIONE B**, gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:

1. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

nn. 26826/20791 del 14.09.2015 – Verbale di pignoramento immobiliare del 03.08.2015 del Tribunale di SANTA MARIA C.V. a favore della [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro XXX, nata a [REDACTED] il XXX, gravante sugli immobili sopra descritti (pignoramento originante la procedura esecutiva in epigrafe).

nn. 4204/2015 del 22.01.2014 – Verbale di pignoramento immobiliare del 14.10.2013 del Tribunale di NAPOLI NORD a favore della [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro XXX, come sopra identificata, gravante sugli immobili sopra descritti.

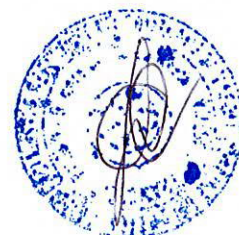
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari - III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord la procedura di espropriazione immobiliare originante dal predetto pignoramento risulta archiviata.

nn. 28825/15935 del 07.06.2005 – Verbale di pignoramento immobiliare del 08.04.2005 del Tribunale di SANTA MARIA C.V. a favore della [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro XXX, nato a [REDACTED] il XXX e ivi deceduto il XXX, gravante sugli immobili sopra descritti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari - I Sezione Civile del Tribunale di S. Maria Capua Vetere la procedura di espropriazione immobiliare originante dal predetto pignoramento risulta estinta in data 09.02.2010 (vedi Report ALL. 10).

nn. 24519/13702 del 17.05.2005 – Trascrizione di Atto di donazione del 03.05.2005 per notar Maria Rosaria Foggia a favore di XXX, come sopra identificata, e contro XXX, come sopra identificato, gravante sugli immobili sopra descritti;

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3330 del 05.06.2013 (**INEFFICACIA TOTALE**).



nn. 119349/3330 del 20.05.2013 – Annotazione del 05.06.2013 della Sez. distaccata del Tribunale contro XXX, come sopra identificata, e a favore di XXX, come sopra identificato, gravante sugli immobili sopra descritti;

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13702 del 2005. nn. 13649/8252 del 11.03.2009 – Domanda Giudiziale –Revoca atti soggetti a trascrizione del 26.02.2009 del Tribunale di Santa Maria C.V. – Sez. distaccata di Aversa contro XXX, come sopra identificato, e contro XXX, come sopra identificata, a favore di [REDACTED], gravante sugli immobili sopra descritti.

2. Difformità urbanistico -edilizie

I relativi costi per il ripristino dello stato ex ante pari a € 5.000,00 verranno decurtati dal prezzo di stima a base d'asta. Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c. o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione. Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro il dante causa sulle unità immobiliari pignorate di cui ci si occupa (vedi Ispezione Ipotecaria Ordinaria). Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede. I beni oggetto di pignoramento e stima, non ricadono su suolo demaniale. Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (censo, livello o uso civico) (Cfr. Elaborato Peritale pag. 35 e seg.)

Il tutto come pervenuto all' eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'Ing. Luigi De Lucia depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

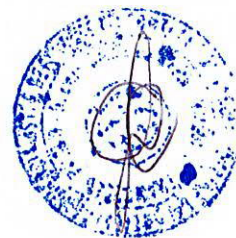
In ordine alla gestione condominiale rileva che non vi è costituzione di condominio, le spese condominiali relative alle parti comuni (corte) sono ripartite in modo forfettario.

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta decurtato, al netto delle riduzioni proposte dall'esperto, ovvero 5% per lo stato di possesso dovuto all'esecutata; 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e delle difformità urbanistiche riscontrate, è fissato in euro 117.000,00 (dicesi centodiciasettemila/00 Cfr. Relazione peritale in atti). L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro 87.750,00 (dicesi ottantasettemilasettecentocinquanta/00).

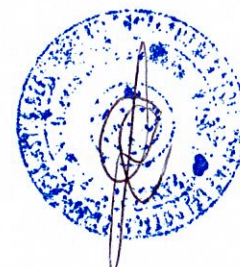


MODALITA' di SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE di ACQUISTO

Le offerte di acquisto devono essere depositate in busta chiusa e completamente in bianco (senza alcuna annotazione) **entro e non oltre il giorno 27 ottobre 2021 ore 12:00 presso lo studio del professionista delegato, in Casoria (Na) Via Eleonora Pimental Fonseca civico 10.** Eventuali offerte presentate oltre il termine sopraindicato saranno considerate inefficaci. Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 C.p.c.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
 - a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
 - a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso la Cancelleria della sezione esecuzioni/presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nell'ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nell'ordinanza di vendita in giorni centoventi dall'aggiudicazione – senza alcuna sospensione feriale-;
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

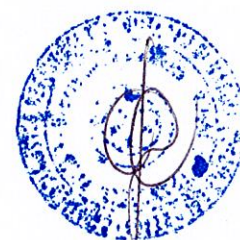


MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale Napoli Nord Procedura esecutiva n. 527/2015 R.G.E.", con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace. In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile e a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice o intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, con necessità in tal caso di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato, o chi per lui, ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (*che può essere persona diversa dall'offerente*); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte, ex art. 572 C.p.c., avverrà a cura del professionista delegato, il giorno **28 ottobre 2021 alle ore 16,00** alla presenza degli offerenti, presso il suo studio professionale in Casoria (Na) -Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10 -. All'uopo s'invitano le parti a presiedere alle operazioni di vendita ex art. 572, comma 1, C.p.c. In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano validamente formulate più offerte, d'importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita, si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **euro 3.000,00**. All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia d'importo pari o superiore all'offerta minima (*come sopra determinata*) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo.



In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore. Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori all'offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto. L'offerta è irrevocabile, ex art. 571, comma 3, C.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gare dell'offerente.

CONDIZIONI GENERALI di VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

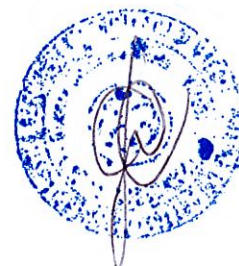
La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (*eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo*). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dall'eventuale necessità di adeguamento d'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. 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.

MODALITA' di VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, C.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

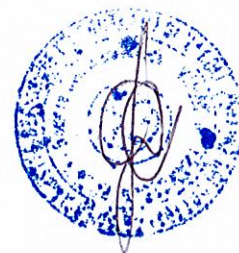
Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (*istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993*), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (*che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge*) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario*



nell'offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 C.p.c. In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (*ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita*), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura ovvero all'ordine del professionista delegato. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (*trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato*) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa per opera di quest'ultimo.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'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.



PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà, ex art.490, *primo comma, C.p.c.*, come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- a) *inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";*
- b) *per estratto, sul quotidiano "IL Mattino di Napoli", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;*
- c) *per intero, sui principali sit internet immobiliari privati www.asteannunci.it; www.casa.it; www.astetribunali24.com del Sole 24 ore, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;*
- d) *a mezzo riproduzione in volantini a uso della pubblicità commerciale, a cura di EDICOM SERVIZI SRL, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita e in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.*

In vigenza del provvedimento reso in data 21.06.2020 G.E. dott.ssa Lojodice, giacchè trattasi di esperimento di vendita reiterato, poi sospeso causa Covid-19, i servizi cui ai punti b) e d) non saranno ripetuti.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo esecutivo. Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, *Dott. Giovanni Casillo*, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio "CASILLO RUSSO Dottori Commercialisti Associati Partner" sito in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca civico 10, oppure all'utenza telefonica n. 081/5404454, *nei giorni da lunedì a venerdì ore 17,00 - 19,15*

Casoria li, 07 luglio 2021

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Casillo

