

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA



Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 20/2018

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 L.Triglione - Seconda Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola con ordinanza dell'8.10.2019, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

SENZA INCANTO ASINCRONA

- che il giorno 23 del mese di settembre dell'anno 2020 alle ore 11.30 (LOTTI 1 e 2) e 12.00 (LOTTI 3 e 4) tramite il portale www.astetelematiche.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 dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1: Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento sito alla Via Raffaele Viviani n. 31, scala A, piano 2, interno 4

LOTTO 2: Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento ubicato alla Via Raffaele Viviani n. 31, scala A, piano 2, interno 5

LOTTO 3: Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento sito al Vico delle Rose n. 10, piano 1

LOTTO 4: Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento ubicato alla Via Guglielmo Marconi n. 53, piano 2

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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A
- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.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 22.9.2020**.

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.astetelematiche.it>), 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 "PR ES RGE 20/2018 CAUZIONE TR NOLA" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT71 Z010 0503 4000 0000 0009 748.

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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 30.9.2020, 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 **1.10.2020 ore 11.30 (LOTTI 1 e 2) e 12.00 (LOTTI 3 e 4)**;

- 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;
- 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 *"PR ES RGE 20/2018 PREZZO TR NOLA"* acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT98 V010 0503 4000 0000 0009 750 (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 "PR ES RGE 20/2018 SPESE TR NOLA"
acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. — Gruppo BNP Paribas
Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT75 W010 0503 4000 0000 0009
751, 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.astegiudiziarie.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;

-mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it-Gruppo eBay, almeno **45 (quaranta) 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.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- 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;

- 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 L. Triglione - Seconda Sezione Civile del Tribunale di Nola, con provvedimento del 17.10.2018, 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.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO 1

Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento sito alla Via Raffaele Viviani n. 31, scala A, piano 2, interno 4, composto da ingresso, soggiorno, camera da letto, cucina e servizi, piccolo ripostiglio e ampio balcone sul lato nord. Superficie netta abitazione 78,02 mq, balcone 19,08 mq.

L'immobile è attualmente riportato al N.C.E.U al foglio 12 – p.lla 520 – sub 6 – cat. A2 – cl 4 – consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq 96, rendita 325,37 € e confina a Nord con via R. Viviani, a Sud con vano scala ed altra U.I., ad Est ed a Ovest con altre U.I.

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione 4 + 4 opponibile alla procedura decorrente dall'1.11.2013.



Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che fabbricato in cui è allocato il bene ricade in zona territoriale omogenea "B1 – Residenziale satura" e che risulta costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 227/68 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 14/2011. Rispetto all'ultimo titolo edilizio il bene posto in vendita risulta conforme.



Si rinvia altresì alla perizia quanto ai vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rinvenuti il certificato di Agibilità/Abitabilità né i certificati di conformità degli impianti elettrico termico ed idrico né l'APE.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 118.000

OFFERTA MINIMA: Euro 88.500

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 3.000



LOTTO 2

Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento ubicato alla Via Raffaele Viviani n. 31, scala A, piano 2, interno 5, composto da ingresso, soggiorno, camera da letto, cucina e servizi, piccolo ripostiglio e balconi sui lati nord ed est. Superficie netta abitazione 71,32 mq, balcone 15,20 mq.

Il bene è attualmente riportato al N.C.E.U al foglio 12 – p.lla 520 – sub 7 – cat. A2 – cl 4 – consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq 86, rendita 325,37 € e confina a Nord con via R. Viviani, ad Ovest con vano scala ed altre U.I., ad Est con area scoperta.



Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione 4 + 4 opponibile



alla procedura decorrente dall'1.11.2013.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che il fabbricato in cui è allocato il predetto bene ricade in zona territoriale omogenea "B1 – Residenziale saturata" e risulta costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 227/68 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n. 14/2011. Rispetto all'ultimo titolo edilizio il bene posto in vendita risulta conforme.

Si rinvia altresì alla perizia quanto ai vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rinvenuti il certificato di Agibilità/Abitabilità né i certificati di conformità degli impianti elettrico termico ed idrico né l'APE.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 111.000

OFFERTA MINIMA: Euro 83.250

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 3.000

LOTTO 3

Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento sito al Vico delle Rose n. 10, piano 1, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina e un piccolo bagno. Superficie netta abitazione 54,70 mq, balcone 6,77 mq.

L'unità immobiliare risulta accessibile dalla strada pubblica e dalla corte comune a mezzo di una scala esterna.

L'immobile è attualmente riportato al N.C.E.U al foglio 20 – p.lla 175 – sub 5 – cat. A4 – cl 2 – consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq 74, rendita 170,43 € e confina ad Ovest con Vico delle Rose e con corte comune, a Sud con altra U.I. , ad Est con area scoperta estranea alla procedura.

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione 4 + 4 opponibile

alla procedura decorrente dall'1.4.2014.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta il fabbricato in cui è allocato il bene ricade in zona territoriale omogenea "A – Residenziale storica" e "la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato la cui costruzione, come risultante dai relativi titoli di provenienza, risulta essere antecedente all'anno 1942".

Non sono stati rinvenuti il certificato di Agibilità/Abitabilità né i certificati di conformità degli impianti elettrico termico ed idrico né l'APE.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 81.000

OFFERTA MINIMA: Euro 60.750

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 2.000

LOTTO 4

Nel Comune di Sant'Anastasia piena ed intera proprietà di appartamento ubicato alla Via Guglielmo Marconi n. 53, piano 2, con annessa cantina al piano interrato, composto di quattro ambienti interni e dotato di servizi igienici accessibili dal terrazzo scoperto, facente parte di un vecchio fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentive, necessitante di urgenti ed importanti interventi di messa in sicurezza e ripristino. Superficie netta abitazione 89,75 mq, balconi 1,76 mq, WC (esterno) 2,41, terrazzo scoperto (fino a 25 mq) 25, terrazzo scoperto (quota eccedente 25 mq) 46,23, cantina 71,68.

L'unità immobiliare risulta accessibile dalla strada pubblica e dalla corte comune a mezzo di una scala esterna.

L'immobile è attualmente riportato al N.C.E.U al foglio 20 – p.lla 447 – sub

6 – cat. A4 – cl 2 – consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq 121, rendita 170,43 € e confina ad Nord con Via Guglielmo Marconi, a Sud con corte comune, ad Est ed Ovest con altre U.I.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

In perizia si legge che *“Lo stato dei luoghi differisce da quanto risultante nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, una differente posizione della porta di accesso al terrazzo ed una diversa consistenza dei locali W.C. Al piano interrato è stato rilevato un accesso da/verso altre porzioni immobiliari (estrane alla presente procedura esecutiva) non presente nella relativa planimetria. La consistenza effettivamente rilevata risulta, inoltre, sensibilmente maggiore di quella risultante agli atti del Catasto. Atteso che la planimetria catastale risale all’anno 1939 e che in essa sono riportate anche altre porzioni immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, sono stati decurtati dal valore di stima i costi necessari al relativo aggiornamento. All’interno della cantina al piano interrato, sul lato est, è presente un accesso da/verso altre porzioni immobiliari, di proprietà aliena ed estranee alla presente procedura esecutiva. Tale accesso, non risultante nella planimetria catastale, deve necessariamente essere eliminato”*

Nella perizia cui si rinvia è altresì descritto il pessimo stato di manutenzione in cui si trova il bene.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea “B1 – Residenziale saturata”.

Nella perizia si legge altresì che la costruzione è antecedente al 01/09/1967

ma che l'ampliamento del locale W.C. sul terrazzo scoperto, realizzato in
epoca successiva, risulta essere privo di titolo abilitativo e se ne prevede,
pertanto, la rimozione, con relativi costi computati e detratti dal valore di
stima.

Non sono stati rinvenuti il certificato di Agibilità/Abitabilità né i certificati di
conformità degli impianti elettrico termico ed idrico né l'APE.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): Euro 142.000

OFFERTA MINIMA: Euro 106.500

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 3.000.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il professionista delegato

Avv. Maria Luigia Miccio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it