

AVVISO di VENDITA

- Vendita senza incanto in Modalità Telematica con eventuale gara asincrona-

Il Dott. Ferdinando Castaldo, 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 02 Maggio 2024 G.E. dott. Fabrizia Fiore;
- letti gli atti del Contenzioso Civile nella divisione endoexecutiva n.2755/2022 contro, esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n.2348/2018 in data 24/10/2018 UNEP Tribunale di Napoli Nord, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 22.11.2018 ai nn. 38914 Reg. Gen. e 30372 Reg. Part.
- Tenuto conto del provvedimento reso dal Giudice dott.ssa Monica Marrazzo cui al Verbale di udienza del 18.03.2025
- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 20 gennaio 2026 alle ore 16.00 e seguenti si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Lotto unico Diritto piena proprietà quote 1/1 villino monofamiliare a schiera con ingresso indipendente articolato su più livelli, in Orta di Atella (CE) Via Madre Teresa di Calcutta n.10. La consistenza immobiliare si compone di un unico edificio sviluppato su più livelli composta da otto vani ed accessori ed ha una superficie utile pari a mq 244,50.

In particolare gli ambienti, hanno la seguente superficie:

- PIANO SEMINTERRATO: 1) Vano 1 (foto n.4): 23,63 mq; 2) Vano 2 (foto n.3): 57,46 mq;
- PIANO RIALZATO: 3) Cucina (foto n.7): 18,62 mq; 4) Soggiorno (foto n.5,6): 29,76 mq; 5) Bagno (foto n.8): 6,08 mq;
- PIANO PRIMO: 6) Camera da letto matrimoniale (foto n.10): 17,06 mq; 7) Bagno (foto n.11): 7,63 mq; 8) Letto ragazzi (foto n.12): 13,03 mq; 9) Studio (foto n.13): 8,40 mq; 10) Disimpegno: 6,68 mq; 11) Ripostiglio: 1,72 mq;
- PIANO SECONDO (Sottotetto): 12) Vano 1 (foto n.15): 19,45 mq; 13) Vano 2 (foto n.14): 30,60 mq; 14) Antibagno: 1,96 mq; 15) Bagno (foto n.16): 3,14 mq; (Cfr. Elaborato peritale pag.5)

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 284,81 mq calcolata rispettando il criterio di cui al D.P.R. n.138 del 1998 (Allegato c elaborato peritale), in altre parole: - Per intero superficie utile dei vani - Per intero superficie in pianta murature esterne e divisorie interne; - a 1/2 della superficie in pianta dei muri di confine; - al 30 % della superficie utile dei balconi (per superfici fino a 25 mq; al 10% per le eccedenze); al 25 % della superficie del cortile di pertinenza; al 15% della superficie della terrazza a livello ed al 40 % della superficie coperta della loggia.

Il compendio immobiliare si trova in buono stato di manutenzione, tutti gli elementi di finitura (pavimenti, rivestimenti, accessori infissi interni ed esterni) risultano di buona qualità.

La struttura portante è del tipo a telaio in cemento armato con muri perimetrali di tamponamento e tramezzi interni a divisione dei diversi ambienti.

A tal riguardo non si segnalano - per quanto è stato possibile costatare a vista - la presenza di lesioni o fratture superficiali tali da giustificare eventuali cedimenti statici in atto della struttura.

La copertura dell'immobile è del tipo a falda con l'ultimo piano a mansarda esso è dotato di due impianti di riscaldamento autonomi con distinte caldaie (alimentate a gas metano) uno a servizio dei piani Seminterrato.

Terra l'altro a invece a servizio dei Piani Primo e Secondo (sottotetto); tutti gli impianti presenti nell'immobile sono sotto traccia.

All'esterno della villa è annesso uno spazio scoperto con accesso carrabile e pedonale sicché parte dello stesso è destinato alla sosta di veicoli. (Cfr. *Elaborato peritale*)

Il compendio immobiliare pignorato è censito in Catasto Fabbricati Comune Orta di Atella (Cfr. *Elaborato peritale reso pag. 8*) ... - con i seguenti dati: - Sez. **Urbana Foglio 11 p.lla 5109, sub 1; Catg. A/2.; Rendita Euro 379,60, seminterrato, piano terra, 1 e 2 (sottotetto).** Va precisato che non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile confina, unitamente all'annesso cortile scoperto, con antistante strada Via Madre Teresa di Calcutta, con attigua villa facente parte del complesso a schiera e per i restanti lati con altre proprietà privata. Segnalando la corrispondenza dei confini reali sia con quelli catastali sia con quelli riportati nell'atto di pignoramento. È orientato secondo l'asse Nord - Sud con il prospetto principale (lato Via Madre Teresa di Calcutta) a Nord mentre quello retrostante (lato terrazzo a livello) a Sud.

Nel suo elaborato l'esperto testualmente riferisce:

"... dal sopralluogo effettuato sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale. Nello specifico procedendo per piano si è riscontrato quanto segue:

- Piano Seminterrato: aumento di superficie utile rispetto a quanto riportato nell'elaborato catastale, realizzazione di parete piena in luogo di una apertura per porta garage;
- Piano Terra: aumento di superficie del vano cucina, realizzazione di un terrazzo a livello in luogo di un balcone ad angolo dal lato della cucina;
- Piano Primo: diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di superficie del balcone lato Via Madre Teresa di Calcutta, realizzazione di una porta balcone in luogo di una finestra;
- Piano Secondo (sottotetto): distribuzione in più ambienti in luogo di un unico grande vano, realizzazione di una porta balcone al posto di una finestra." (Cfr. *Elaborato peritale pag. 5, 6 e seg.*)

Omissis

Per tutto quanto riscontrato si evidenzia che la planimetria catastale del bene va aggiornata allo stato attuale così come rilevato in fase di primo accesso"

(Cfr. *Elaborato peritale pag. 7*)

Descrizione del Lotto in vendita

L'esperto designato nel suo elaborato, riferisce:

"... L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Madre Teresa di Calcutta n. 10 - Villino monofamiliare a schiera con ingresso indipendente articolata su più livelli. Piano seminterrato, piano rialzato (zona giorno), piano primo (zona notte), piano secondo (sottotetto). L'immobile de quo è recintato unitamente al cortile di pertinenza che ha ingresso sia carrabile che pedonale dall'antistante viale privato

Segnatamente per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, per il dettaglio del computo delle superfici commerciali in uno alle risultanze dei rilievi si rinvia alle tabelle e ai rilievi planimetrici dello stato dei luoghi cui all'elaborato dell'esperto estimatore in atti, da considerarsi integralmente recepito nel presente Avviso di Vendita (Cfr. *Elaborato da pag. 3 a pag. 7 e seg.*)

In ordine all'occupazione del compendio immobiliare pignorato, rileva che è occupato dalla comproprietaria nonché coniuge separato del debitore esecutato.

Tuttavia, al fine di consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta a quanto reso dall'esperto estimatore nel suo elaborato peritale, con la relativa documentazione fotografica e planimetrie che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso di Vendita (Cfr. *Elaborato peritale reso.*)

RIFERIMENTI CATASTALI, IDENTIFICAZIONE CONFORMITA'.

In ordine ai confini, consistenza e identificazione catastale, si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

"omissis ... GL' immobile è individuato con il seguente lotto pignorato ed è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Orta di Atella (cfr. *elaborato peritale, pag. varie*) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 11 p.lla 5109 sub 1

DATI di CLASSAMENTO Ctg. A/2

Classe 1.; Consist...8 vani mq. 244,80. Rendita Euro 379,60

INDIRIZZO Via Madre Teresa di Calcutta, 10 piano terra, 1 e 2

Piena proprietà per quote 1/1 villino monofamiliare ad uso residenziale, situato in Orta di Atella (CE) alla via Madre Teresa di Calcutta n.10 (ex Via Gandhi snc). La superficie commerciale utile del compendio pignorato è di mq 284,81 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore degli immobili è di mq. 244,50 identificazione catastale dei beni pignorati: - Foglio 11 p.lla 5109 sub 1 Categ. A/2 Classe 1 rendita catastale 379,60 piano T-1-2.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale pag. 10 e seg. riferisce:

Il bene de quo - ubicato in Via Madre Teresa di Calcutta - ricade nella zona territoriale omogenea "Bs" del Piano Urbanistico Comunale ovvero in zona a "Destinazione residenziale saturata".

Va detto che il Comune di Orta di Atella è commissariato (con Decreto del Presidente della Repubblica è stata sciolta la giunta Comunale) sicché con delibera n.15 del 14.07.2020 della Commissione Straordinaria avente potere sostitutivo del Consiglio Comunale è stata annullata la Delibera Consiliare di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Si allegano:

- Copia delibera n.15 del 14.07.2020

- Tavola zonizzazione P.U.C.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Immobile non risulta agibile.

Come si evince dall'atto di compravendita il villino è stato realizzato con concessione edilizia n.98 rilasciata dal Comune di Orta di Atella il 01.04.2000.

Con richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo P.E.C. all'U.T.C. di Orta di Atella è stato possibile visionare la documentazione tecnica allegata al predetto titolo abilitativo.

In particolare oltre alla concessione edilizia di cui sopra è stata presentata - ai sensi della Legge n. 662 / 1996 - Denuncia Inizio Attività protocollata con n.4154 avente ad oggetto "Variante non sostanziale in corso d'opera" dei lavori già assentiti con il titolo originario.

Non risulta rilasciata attestazione a riguardo dell'agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allegano:

- Concessione Edilizia n. 98 del 01.04.2000 e allegati grafici:

- Denuncia Inizio Attività per varianti in corso d'opera e allegati grafici

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con la Denuncia Inizio Attività si sono legittimate urbanisticamente le varianti eseguite in corso di costruzione identificate con alcune difformità rilevate in fase di accesso attraverso la comparazione tra la Planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In altre parole, nonostante il titolo abilitativo in variante, sono comunque presenti delle difformità emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla predetta autorizzazione non legittimate da ulteriori titoli abilitativi.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano Seminterrato: aumento di volume pari a circa 51,55 m3, realizzazione di un terrazzo a livello di superficie pari a 45,72 mq in luogo del balconed ad angolo lato cucina;

- Piano Primo: diversa distribuzione interna degli spazi;
- Piano Secondo (sottotetto): divisione in più vani - di cui un piccolo bagno - rispetto all'originario unico grande ambiente avente destinazione d'uso concessa per uso non abitativo.

Oltre a questo va aggiunto un aumento della superficie vetrata della finestra illuminante il vano scala.

Orbene per la sanabilità di tali difformità troverebbe applicazione l'articolo n.36 "Accertamento di conformità" di cui al Testo Unico in materia di edilizia n.380 del 2001.

La predetta norma prevede - come presupposto essenziale per la sanabilità degli abusi - il "Principio della doppia conformità" ovvero la conformità delle opere rispetto allo strumento urbanistico sia all'atto dell'esecuzione delle stesse sia all'atto della presentazione della domanda di sanatoria.

Si ricorda che con delibera dei commissari è stato disposto l'annullamento del P.U.C., pertanto è impossibile determinare la sanabilità dei predetti abusi senza un riferimento urbanistico in quanto allo stato dell'arte l'ente è sprovvisto di piano.

Quindi presupposto fondamentale per la sanabilità degli abusi è la vigenza del Piano Comunale che attraverso le norme di attuazione definisce i parametri urbanistici di zona fondamentali per capire quali opere sono suscettibili di sanatoria poiché conformi al predetto strumento urbanistico.

Per gli impianti presenti nel bene (elettrico, idrico, riscaldamento e di climatizzazione) non è stato possibile reperire le relative "Dichiarazioni di Conformità" sicché ai sensi del D.M. n.37 del 2008 tale dichiarazione può essere sostituita con altra di "RISPONDEZZA" rilasciata da un tecnico abilitato previo verifica degli stessi.

L'onorario per ogni "Dichiarazione di Rispondenza" rilasciata è pari a circa 1.500,00 € (inteso come valore di mercato poiché non stimabile attraverso i parametri del vigente tariffario professionale).

Assente anche l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile de quo; per l'acquisizione dello stesso (redatto da un professionista abilitato) si prevede un compenso professionale pari a 1000,00 €.

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

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, in uno alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), l'esperto estimatore, a pag. 4 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce:

" ... Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si evidenzia che in luogo delle certificazioni catastali e della conservatoria dei registri immobiliari è stata presentata dal creditore procedente in sostituzione degli stessi una relazione notarile.

Si segnala l'idoneità della documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C.

TITOLARITA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Via omissis n.00

00000 - omissis (NA)

Nato a omissis il 00/00/0000

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Via omissis, 00
00000 - Omissis
Nata a omissis il 00/00/1900

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato di matrimonio si evince che il sig. omissis e la sig.ra omissis hanno contratto matrimonio a omissis il 00.00.0000 scegliendo come regime patrimoniale quello della separazione dei beni.

..... omissis

Provenienze Ventennali

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si appartiene al debitore esecutato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà

in forza dei seguenti fatti e atti

- ai sig.ri Omissis e Omissis, ex coniugi, le entità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute giusto atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Liotti di Caserta del 14/12/2000 repertorio numero 44063, trascritto in Santa Maria Capua Vetere in data 19/12/2000 ai nn. 31984/25136 atto con cui coniugi acquistavano dal sig. Omissis, nato in Orta di Atella (Ce) in data 00/00/00.
- Al predetto sig. Omissis, il terreno, sul quale sono state edificate le unità immobiliari di cui dicasi, pervenne giusto atto di donazione a stipula Notaio Domenico Pelosi di Succivo (Ce) del 20/12/1984 registrato in Aversa in data 08/01/1985 al N 56, trascritto in Santa Maria Capua Vetere in data 11/01/1985 ai nn. 784/718, atto con cui riceveva in dono la nuda proprietà da omissis, nata a Frattaminore il 00/00/000 la quale si riservava l'usufrutto vita natural durante con precisazione che la stessa è deceduta il 23 febbraio 1990 e pertanto l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari' Caserta - Santa Maria Capua Vetere, nonché dalla certificazione del Notaio Dott. Luigi Sorgenti degli Uberti datato 07/01/2019, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito all'atto ultraventennale del Notaio Pasquale Liotti del 14/12/2020 rep. 44063.

Va precisato che nel certificato del Notaio Luigi Sorgenti viene riportata solo la seguente formalità:

- Trascrizione a favore ai nn. 31984/25136 del 19/12/2000 compravendita;
- Trascrizione contro ai nn. 38914/30372 del 22/11/2018 verbale di pignoramento a favore ****000* contro *****;

- **Trascrizione a favore e contro nn 21714/17182 del 06/06/2022 domanda giudiziale – divisione giudiziale**

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome della Sig.re ***** e facendo anche una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati. A nome del Sig.re ***** sono presenti le seguenti formalità:

Trascrizione a favore e contro

• **Trascrizione a favore ai nn.31984/25136 del 19/12/2000 Compravendita;**

- Trascrizione contro ai nn. 38914/30372 del 22/11/2018 verbale di pignoramento a favore **** contro *****;

- Trascrizione a favore e contro nn 21714/17182 del 06/06/2022 domanda giudiziale – divisione giudiziale

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, **pag. 10 e 12.** dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

"... Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

... ommissis

Per i beni staggiti non esistono vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, paesaggistico vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Il tutto come pervenuto al debitore esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'esperto Arch. Luigi Antonio Schettini, 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 sussiste gestione condominiale. (Cfr. Quesito pag.12 e seg. Elaborato Peritale)

Stato di Occupazione dell'immobile

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dal comproprietario non esecutato e da sua figlia, coniuge del debitore esecutato.

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta, della quota di 1/1, al netto dei correttivi cui all' elaborato peritale è fissato **in euro 250.815,00** (dicesi duecentocinquantamila ottocento quindici/00 (Cfr. Relazione peritale in atti pag.16 e preced.) L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 188.111,00** (dicesi cento ottantottomila centoundici/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 23.59 del giorno 19 gennaio 2026.**

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10.

Offerta di Acquisto

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, **quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa, e recante il seguente **IBAN IT 29 I 03268 22300 052849400447** 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 dell'offerente coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne 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 attesti i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (ferdinando.castaldo@commercialistinapolinord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 ex 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'offerente a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. 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 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 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapop.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata 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);
- c) 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato ferdinando.castaldo@commercialistinapolinord.it

- d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga 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.

Misura e Modalità della Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico con causale "Tribunale di Napoli Nord Proc. n. 2755/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito-previo impulso del delegato -a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;*
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.*

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico, 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'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
 - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;
- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilancie alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

- b1) maggior importo del prezzo offerto;
- b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;
- b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **Plurimi Rilanci**

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 5.000,00

In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopraindicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica e dal professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Nord R.G N°2755/2022 "**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

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

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopraindicate;
- ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2855c.c.(con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "Tribunale Napoli R.G./N°2755/2022 -

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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, non conoscibili 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 del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art.17, 5° comma, ed art.40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 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 stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobiliare mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il professionista delegato **dott. Ferdinando Castaldo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca, 10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email ferdinandocastaldo@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

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.

Pubblicità Legale 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:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art.490 c.1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 65 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web www.astegiudiziarie.it www.astetelematiche.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Casoria lì, 02 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
dott. Ferdinando Castaldo

