

ID 30898

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD

III Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica -

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 08 aprile 2025 G.E. dott.ssa Monica Marrazzo;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 12/2024 R.G.E. "Banca del Lavoro Spa contro", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n. 12471 del 21/12/2023 all'UNEP Tribunale Napoli Nord, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 22.01.2024 ai nn. 3292/2839;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 21/ottobre/2025 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 (composto di N° 2 cespiti)

Diritto pieno intera proprietà Quota di 1/1 di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra e locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (Cfr. Allegato III Elaborato Peritale).

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

L'immobile (residenziale di piano rialzato) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7 La superficie commerciale del sub. 2 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 107,90 mq (Cfr. ALLEGATO VII Elaborato peritale reso).

L'immobile (deposito di piano interrato) - sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del debitore. L'esperto estimatore Ing. Giulio Palma riferisce che dall'analisi della documentazione in atti i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

omissis

Vedasi rilievo fotografico pagg. 9 - 13 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

Descrizione del Cespite

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al **Quesito 2 pag. 15 e seg. riferisce:**

"... trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti: I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in Comune di Trentola Ducenta (CE). L'immobile (residenziale di piano rialzato) - F.3 P.lla 801 sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7. L'immobile (deposito di piano interrato) - F.3 P.lla 801 sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7. L'immobile sub. 2 ad uso residenziale è posto al piano rialzato, l'accesso all'immobile avviene dalla Via IV Novembre, 169 dal cancello pedonale e dalla Via Copernico, 2 quindi attraverso l'area di corte comune. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: cucina-soggiorno, bagno, due camere, inoltre, un balcone con orientamento Sud/Ovest. All'interno dell'u.i. sono presenti tre climatizzatori, boiler per ACS ed un camino a pellet per il riscaldamento. L'immobile sub. 4 (catastalmente ad uso deposito) attualmente utilizzato parzialmente come ufficio ed è posto al piano semi-interrato, prende accesso dal vano scala comune e dall'area di corte. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: due stanze, bagno e locale deposito. All'interno dell'u.i. è presente un climatizzatore. Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni manutentive, così come il contesto all'interno del quale esse si collocano. A seguire si riportano le planimetrie dello stato reale delle u.i. sub.2 e sub.4 quotate (ALLEGATO VI **Cfr.** Elaborato peritale pag. 17).

omissis

Per il sub. 2

- La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 72,15 mq + 13,90 balconi
- La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 93,60 mq
- La superficie lorda del balcone è pari a 14,30 mq
- L'altezza utile netta è pari a 3,15 mt

omissis

La superficie commerciale del sub. 2 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 107,90 mq (Cfr. ALLEGATO VII Elaborato peritale). Si precisa che l'immobile sub.2 non è dotato di attestato di prestazione energetica e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in € 400,00 (che includono anche la redazione della verifica dei fumi e compilazione di libretto caldaia). A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.2 (residenziale) con conati ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa (**Cfr.** ALLEGATO XII Elaborato peritale).

omissis

Vedasi planimetrie e rilievo fotografico pagg. 18 – 23 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

Per il Sub.4

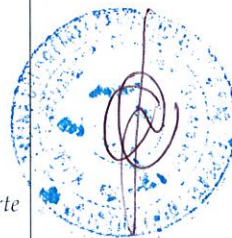
- La superficie netta (calpestabile) assentita del cespite è pari a 53,80 mq
- La superficie lorda della u.i. locale deposito è pari a 73,65 mq
- L'altezza utile netta è pari a 2,60 mt.

La superficie commerciale del sub. 4 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 73,65 mq (Cfr. ALLEGATO VII Elaborato peritale)

Si riporta a seguire tabella riepilogativa delle superfici commerciali del cespite F.3 P.lla 801 Sub.-4.

omissis

Vedasi planimetrie e rilievo fotografico pagg. 24 – 28 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)



Riferimenti Catastali, Conformità e Destinazione Urbanistica (estremi Concessione edilizia)

In risposta al Quesito N. 3 pag. 30 e seg. l'esperto estimatore riferisce:

"... Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà dell'esecutata.

L'immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

L'immobile (deposito) - sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.IIIa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.IIIa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Lo stato reale del sub.2 risulta difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale; viene riportato a seguire elaborato di confronto (Cfr. ALLEGATO VIII Elaborato peritale reso) tra la planimetria depositata in banca dati catastale e la planimetria dello stato reale.

omissis

Vedasi planimetrie pag. 31 e 32 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

Lo scrivente per l'u.i. sub.2 ha riscontrato una variazione del prospetto Ovest (interno corte) conseguenziale all'apertura di un nuovo vano porta di accesso, l'ampliamento del balcone interno corte e formazione di una nuova scala di accesso a quest'ultimo e demolizione della scala presente in precedenza e poi chiusura di accesso dal vano scala in comune con altre p.tà.

I costi per la rappresentazione e regolarizzazione del sub. 2 sono stimati in € 600.00 con DOCEFA motivato; non sarà possibile regolarizzare l'ampliamento del terrazzo in quanto l'effetto avviene a discapito del di quote del cortile che risulta comune con altri cespiti di terze parti (si prevederà l'abbattimento parziale in urbanistica).

Lo stato reale del sub.4 di piano semi-interrato risulta difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale; viene riportato a seguire elaborato di confronto (Cfr. ALLEGATO IX Elaborato peritale) tra la planimetria depositata in banca dati catastale e la planimetria dello stato reale.

omissis

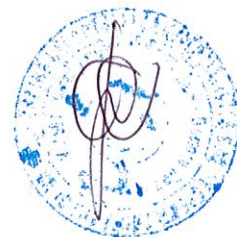
Vedasi planimetrie pag. 33 e 34 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

Lo scrivente per l'u.i. sub.4 ha riscontrato una variazione del prospetto Nord conseguenziale all'apertura di un vano finestra sul bagno, la riduzione della consistenza, l'apertura di un vano porta all'interno del vano scala, la formazione di piccolo corpo scala interno per raggiungere quota del vano scala, la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della destinazione d'uso che all'attualità prevede oltre 2/3 del vano adibito a ufficio in luogo di un deposito. I costi per la rappresentazione e regolarizzazione del sub. 4 sono stimati in € 600.00 con DOCEFA motivato."

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.IIIa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.IIIa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. è stato edificato in ragione dei seguenti titoli edilizi Licenza Edilizia n. 55/1977, Concessione Edilizia n. 152/84 e poi Variante alla CE 182/84 n.29/1987 del 29/02/1988. L'u.i. di piano rialzato sub.2 presenta difformità rispetto la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 con opere la cui regolarizzazione comporta il ripristino dei luoghi mentre per l'u.i. di piano rialzato sub.4 presenta difformità rispetto alla Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 la cui regolarizzazione è possibile con SCIA art. 36 del DPR 380/2001.

Per le suddette u.i. identificabili in catasto fabbricati al F.3 P.IIIa 801 Sub. 2 e sub 4 , sono state rilevate in banca dati catastale le planimetrie che risultano difformi rispetto allo stato reale degli immobili.



- sub.2 una variazione del prospetto Ovest (interno corte) conseguenziale all'apertura di un vano porta, ampliamento del balcone interno corte e formazione di una nuova scala di accesso a quest'ultimo e demolizione della scala presente in precedenza. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si necessita di nuovo DO.C.FA. di variazione catastale.

- sub.4 variazione del prospetto Nord conseguenziale all'apertura di un vano finestra, riduzione della consistenza, apertura di un vano porta all'interno del vano scala, formazione di piccolo corpo scala, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della destinazione d'uso. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si necessita di nuovo DO.C.FA. di variazione catastale.

Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito.

Piena proprietà cespite immobiliare, in Trentola Ducenta (CE) alla via Copernico n. 2. Trattasi di lotto unico composto di due cespiti: **appartamento + locale deposito**. L'appartamento al piano rialzato è censito in Catasto fabbricati con i seguenti dati Foglio 3, P.Illa 801, Sub 2 Cat. A/2, l'accesso avviene dalla Via IV Novembre, 169 dal cancello pedonale e dalla Via Copernico, 2 quindi attraverso l'area di corte comune, si compone di ambienti quali "cucina, soggiorno, bagno, due camere e inoltre un balcone con orientamento Sud/Ovest.

Totale Superficie commerciale 107,90 mq.

Locale deposito, posto al piano semi-interrato è censito in Catasto fabbricati con i seguenti dati Foglio 3, P.Illa 801, Sub 4 cat. C/2 **Totale Superficie commerciale 73,65 mq. in ditta al debitore esecutato.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA e Sanabilità.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al **Quesito N. 6, pag. 47 e seg.** riferisce:

" ... Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE). Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà dell'esecutata.

L'immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile (deposito) - sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con androne comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. è stato edificato in ragione dei seguenti titoli edilizi (Cfr. ALLEGATO X Elaborato peritale):

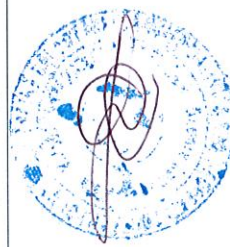
- Licenza Edilizia n. 55/1977
- Concessione Edilizia n. 152/84
- Variante n.29/1987 del 29/02/1988 - (aveva effetti solo su immobile di piano primo)
- PdC n. 86/2005 del 14/09/2005 - (aveva effetti su un porticato su suolo di corte comune)
- Variante n. 35/2009 del 16/02/2009 - (aveva effetti su un porticato su suolo di corte comune)

omissis

Vedasi evidenze pag. 49 e seg. Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

L'u.i. di piano rialzato sub.2 presenta difformità rispetto la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 (Cfr. ALLEGATO XI Elaborato peritale)

- Ampliamento del balcone a discapito dell'interno cortile comune e formazione di una nuova scala di accesso.



Per la regolarizzazione delle difformità inerente all'ampliamento del balcone a discapito dell'interno cortile con la formazione di una nuova scala di accesso, trattandosi di opere a discapito di un suolo ove non sussiste il diritto di proprietà egli eseguiti, si necessita di SCIA edilizia con abbattimento ripristino dei luoghi come da Variante n.29/1987 del 29/02/1988 alla CE 152/84 costi per € 5.350,00

A seguire si riportano gli elaborati grafici che mettono al confronto la planimetria stato reale dell'immobile sub.2 e gli stralci grafici allegati alla Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 sulle quali si evidenziano le difformità riscontrate.

omissis

Vedasi evidenze pag. 54 e 55. Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

Il piano seminterrato presenta con difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio che lo ha interessato l'u.i. sub.4 risulta la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988; (Cfr. ALLEGATO X Elaborato peritale)

Variatione del prospetto Nord consequenziale all'apertura di un vano finestra, riduzione della consistenza, apertura di un vano porta all'interno del vano scala, formazione di piccolo corpo scala, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della destinazione d'uso.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si necessita di accertamento di conformità SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis d.P.R. 380/01 stimata per € 5.000,00 sanzioni incluse trattandosi interventi realizzati in parziale difformità al titolo edilizio al titolo edilizio (con riduzioni di volumi). Si segnala che la destinazione d'uso del piano seminterrato è non residenziale.

A seguire si riportano gli elaborati grafici che mettono al confronto la planimetria stato reale dell'immobile sub.4 e gli stralci grafici allegati alla Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 sulle quali si evidenziano le difformità riscontrate.

omissis

Vedasi evidenze pag. 57 e 58 Elaborato peritale (da intendersi come parte integrale e sostanziale del presente Avviso di Vendita)

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 Ing. Giulio Palma, 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, l'esperto estimatore, in risposta al Quesito N. 5 pag. 41 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce: Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà di omissis nata a Aversa (CE) il 29/04/1991 C.F. omissis proprietà 1/1

In forza dei seguenti Atti e Fatti:

Storicamente, in senso cronologico vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo all'esecutata, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- Atto del 31/07/2013 Pubblico ufficiale Romano Elda Sede Aversa (CE) Repertorio n. 95353 - Donazione Accettata Nota presentata con Modello Unico n. 20840.1/2013 Reparto PI di Caserta -SMCV in atti dal 05/08/2013 Con il suddetto atto il Sig. Omissis donava la piena proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta F.3 P.IIIa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.IIIa 801 Sub.4 Cat. C/2 alla Sig.ra Omissis (Cfr. ALLEGATO V Elaborato peritale).

- *Atto di compravendita del notaio Domenico Farinaro del 24/06/1977 trascritto presso la Conservatoria con il quale il Sig. Omissis acquistava la nuda proprietà dei terreni identificati al N.C.T. F.3 P.lla 110/b e p.lla 376/b dalla Sig. Omissis, il diritto di usufrutto alla nuda proprietà si è consolidato in data 16/04/1992.*

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, pag. 62 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

“ ... omissis

Non vi sono trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sugli immobili diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né tantomeno di iscrizioni pregiudizievoli.

1. *Trascrizione del 22/01/2024 Reg. Gen. 3292, Reg. part. 2839 contro Omissis a Favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Napoli Nord repertorio 12471 del 21/12/2023.*

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare a corte costituito da più unità immobiliari per le quali non è costituito condominio come dichiarato dalla Sig. Omissis nel corso dell'accesso ai luoghi di causa ed ai beni pignorati.

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6.

I cespiti oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale, non vi è l'esistenza di pesi e/o altri oneri

Il tutto come pervenuto all'esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'Ing. Palma, 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, sicché non vi sono oneri condominiali da sopportare.

Stato di Occupazione dell'immobile

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato in uno al suo nucleo familiare.

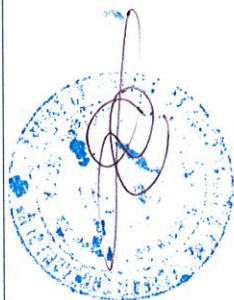
Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta, al netto delle riduzioni proposte dall'esperto per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle difformità urbanistiche riscontrate, è fissato **in euro 84.800,00** (dicesi ottantaquattromilaottocento/00 (Cfr. Relazione peritale in atti pag 72, 73 e seg.)

L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 63.600,00** (dicesi sessantatremilaseicento/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è 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 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.

La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.astetelematiche.it. Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno **20/10/2025**.

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 ovvero in data **21/10/2025 ore 16.00** e seguenti, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle stesse, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

In secondo luogo, 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. In terzo luogo, per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:*

il **TERMINE di SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (*ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nell'ordinanza e qui di seguito richiamate*);

la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (*coincide con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti*).

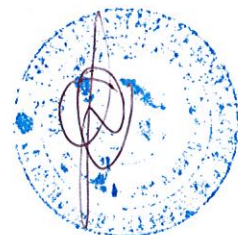
Offerta di Acquisto

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 (www.astetelematiche.it). 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:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- b) la documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT29I0326822300052849400447** dell'importo della cauzione;
- c) 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*);
- d) 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 (*a pena di inammissibilità*);
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (*a pena di inammissibilità*);



f) 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 (*a pena di inammissibilità*);

g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (*non per persona da nominare*) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (*in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio*);

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

- **che, per la sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 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 (fermo restando 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);

- che, in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC 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). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che, 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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, 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 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 (nella misura almeno il 10% del prezzo offerto) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato;

il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.12/2024 R.G.E. lotto unico, versamento cauzione", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

- 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 e 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;

- 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;

- 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 sottoscritto 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 delibazione 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 rilanci e 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:

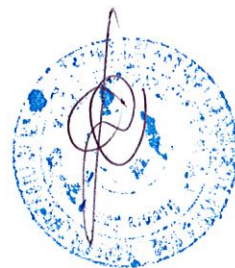
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene 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 delibazione 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 2.000,00

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 sopra indicato (*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 ed al 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. Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

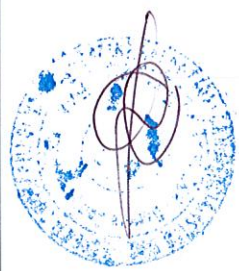
A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

- 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 Proc. Esec. N°12/2024 R.G.E."**

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 a titolo di multa.

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 sopra indicate; 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. 2855 c.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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

Fondo Spese post- vendita

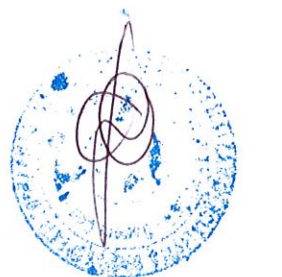
L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (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 Nord Proc. Esec. N°12/2024 R.G.E."**
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.



DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

PRECISAZIONI

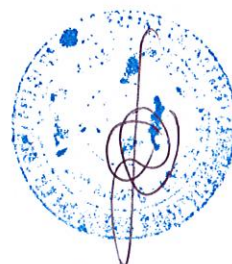
La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata 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 derivante dalla vendita è a carico dell'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 e 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 immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Giovanni Casillo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorusso@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 90 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it; e www.astalegale.net; almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) distribuito a mezzo riproduzione in volantini (n. 500 missive pubblicitarie), in uso alla pubblicità commerciale, almeno venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ai residenti della zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, contenenti l'annuncio della vendita fissata.
- 4) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it; Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 5) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. Virtual Tour 360° del compendio immobiliare pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Casoria li, 03 luglio 2025

Il Professionista Delegato
dott. Giovanni Casillo