

Procedura Esecutiva: **R.G.E.n. 340/2022**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Lorella Triglione**

Professionista Delegato avvocato Carlo Ciaccia
PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Carlo Ciaccia, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c, dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione, con ordinanza del 29 dicembre 2024 nella procedura esecutiva n. R.G.E. 340/2022, visti gli artt. 569 bis e ss. c.p.c.

AVVISA

Che il **giorno 29 settembre 2025 alle ore 15, 00** presso lo studio del professionista delegato, avv. Carlo Ciaccia, sito in Napoli alla via Vincenzo Cuoco n. 5, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.** della seguente consistenza immobiliare:

01. LOTTO UNICO

Diritti e quote: piena proprietà dell'intero

Descrizione del bene: Consistenza immobiliare, facente parte del fabbricato di tipo residenziale, sito in Casoria (NA), in via Pasquale De Feo n. 3, così composto:

appartamento sito piano terzo, distinto con il numero di interno 3, della estensione lorda ragguagliata di circa mq 126,60 composto da ampio soggiorno con disimpegno, cucina, due camere da letto e due bagni
Confini

L'appartamento confina ad est con affaccio su cortile condominiale, a nord con unità immobiliare distinta con Foglio 10 p.lla 121 subalterno 8 (int. 6), ad ovest con unità immobiliare distinta con Foglio 10 p.lla 121 subalterno 6 (int. 4).

Individuazione catastale

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 10, particella 121, subalterno 7, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 148, rendita € 397,67.**

Regolarità edilizia ed urbanistica:

Dalla relazione di perizia del C.T.U., depositata in atti, in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, risulta che:

L'immobile di cui è porzione l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia. Per tale abuso è stata presentata al Comune di Casoria domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01 Marzo 1995 protocollo numero 7897 protocollo generale numero 6438 ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994 in virtù della quale è stata rilasciato permesso di costruire in sanatoria PDC N° 147 del 17/12/2020.

Dai rilievi effettuati dal CTU sono state altresì riscontrate le seguenti difformità:

- abbattimento di una parete di lunghezza di circa 5 mt;

Le difformità rilevate sono sanabili attraverso presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (CILA).

Ad ogni buon conto, ove ricorressero difformità edilizie ed urbanistiche, in seguito all'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, a propria cura e spese, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985 e L. n.734/1990 e L.724/94 nonché ai sensi del T.U. 380/2001 aggiornato al D.L. 69/2024, art. 37, comma 1.

Per una più completa descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione, per la sua valutazione e per la sua situazione urbanistica si rinvia alla perizia del CTU depositata in atti.

Stato di occupazione, Lotto Unico: occupato dall'esecutato.

Prezzo Base Lotto Unico: € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)

Offerta minima per partecipare all'asta Lotto Unico: € 100.500,00 (centomilacinquecento/00)

Rilancio minimo Lotto Unico: € 1.000,00 (Mille/00)

02. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al tempo della vendita, come descritto nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, alla quale si fa espresso riferimento; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza delle qualità, né potrà essere risolta 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 esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., 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.
- B) Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.
- C) Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.
- D) La consistenza immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni e/o sequestri saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. L'aggiudicatario potrà esonerare la procedura dalle operazioni di cui al presente articolo.
- E) Ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- F) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita resta a carico dell'aggiudicatario.
- G) I soggetti interessati possono visitare l'immobile con l'assistenza del Custode Giudiziario. Le relative richieste di visita dovranno essere inoltrate al Custode mediante prenotazione tramite il PVP (Portale delle Vendite Pubbliche)

03. CONTENUTO DELL'OFFERTA

- A) Il deposito delle offerte può avvenire personalmente od a mezzo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c.
- B) Le offerte dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.
- C) Le offerte sono irrevocabili salvo che il Giudice ordini l'incanto;
- D) La domanda, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere formulata nel rispetto dei seguenti requisiti e condizioni:
- Le offerte sono segrete
 - L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente;
 - Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà indicare la propria residenza o eleggere domicilio, in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale;
- E) L'offerta dovrà essere presentata in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata

all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi.

F) L'indicazione dei dati dell'offerente:

- a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente; qualora l'offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- b) il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, il numero di procedura;
- c) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- d) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegando altresì copia i un documento di identità e codice fiscale del minore, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, all'istanza dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, da cui risultino i poteri, ovvero:
 - e1) in caso di incarico a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
 - e2) per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo componente dell'ente da cui risulti la delega;
 - e3) per le società di persone con poteri a firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio.;
- f) l'offerta può essere presentata da chiunque tranne che dal debitore. Dovrà essere fatta personalmente o a mezzo avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale notarile, che per persona da nominare; in tal caso l'avvocato dovrà documentare le proprie complete generalità allegando fotocopia del documento di iscrizione all'albo e la procura notarile che conferisce i relativi poteri; la dichiarazione di nomina andrà effettuata entro 3 (tre) giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare presso il professionista delegato, in sede di nomina, la relativa procura speciale notarile;
- g) ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e dovrà essere allegata una copia fotostatica di un valido documento di identità del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i dati del coniuge, che, in ogni caso, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando davanti al professionista delegato, prima della emissione del decreto di trasferimento;
- h) i dati identificativi della consistenza immobiliare per cui l'offerta è proposta, sufficienti a rendere ragionevolmente inequivoca, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, la riferibilità dell'offerta stessa ai dati identificativi. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita.
- i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore determinato ex art. 568 cpc, a pena di inefficacia dell'offerta e comunque nel rispetto delle modalità di seguito indicate, a pena di inefficacia dell'offerta;

- j) l'offerente potrà altresì indicare un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; la mancata indicazione del termine non è causa di inefficacia della domanda;
- k) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio da parte dell'offerente;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- m) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 (venti) giorni successivi;
- n) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia immagine;
- o) il decreto di trasferimento potrà essere emesso esclusivamente in favore del soggetto che ha presentato l'offerta

05. PRECISAZIONI PER L'OFFERTA PRESENTATA IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato è l'avvocato Carlo Ciaccia

L'offerta criptata dovrà essere conforme a quanto stabilito con gli artt. 12 e ss. del D.L. n. 32 del 26 febbraio 2015; dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it> nonché anche attraverso il portale del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e secondo le disposizioni del Tribunale di Napoli Nord che si intendono integralmente richiamate e che si allegano al presente atto.

Le offerte dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 23, 59 del giorno precedente la data della vendita tramite modulo web "**Offerta telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperienza di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it

Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica può essere scaricato da ogni utente dal modulo web e dal sito <https://pvp.giustizia.it>.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure 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, DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, co. 4, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (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 comunica, inoltre, 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Carlo Ciaccia: carlociaccia@avvocatinapoli.legalmail.it

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione con data e CRO del bonifico attestante l'avvenuto versamento a titolo dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dedicato al Tribunale di Napoli Nord, pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Dovrà altresì essere indicato il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura e quindi in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

06. CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: **IT 75A0326822300052136399670**

Il bonifico, con causale "Proc. RG n.340/2022 Lotto Unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.

07. PARTECIPAZIONE ALLA GARA, APERTURA DELLE BUSTE, DISPOSIZIONI GENERALI

L'apertura delle buste depositate in via analogica sarà effettuata il giorno 29.09.2025 alle ore 15,00.

All'apertura delle buste saranno ammessi esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

I creditori e gli offerenti potranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it

In seguito alla verifica della regolarità formale e sull'avvenuto versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà alla dichiarazione delle offerte inefficaci poiché:

- a) depositate oltre il termine fissato;
- b) inferiori al valore secondo le modalità determinate con il presente avviso e di cui in seguito (prezzo base ossia una offerta pari a 3/4 - tre quarti - del prezzo base, soggetta a validazione);
- c) non accompagnate dalla cauzione indicata secondo le modalità del presente avviso.

08. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c., il professionista delegato sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, provvederà sulle offerte secondo le seguenti modalità:

- a) Qualora si presentata una sola offerta di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- b) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si potrà far luogo alla vendita ove ritenuto che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588; pertanto l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, in base alle disposizioni di legge ed alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- c) Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588;
- d) Qualora siano presentate più offerte, il professionista DELEGATO;
 - individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - 1) maggior importo del prezzo offerto;
 - 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
 - inviterà gli offerenti alla gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato. In particolare:
 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo sopra indicato;
 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - la gara avrà a seguente durata:
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno 01 ottobre 2025;
 - 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), e, quindi, il giorno 02 ottobre 2025.

Si precisa altresì che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e 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.

e) Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti:

- nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;
- nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione di cui all'art.588 c.p.c. il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto dei seguenti elementi:

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

f) Qualora non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; qualora le stesse non siano efficaci, in ogni caso qualora si verificano una o più delle circostanze di cui al c.p.c. per cui la vendita non potrà aver luogo, il delegato riferirà al Giudice il quale, in caso di istanze di assegnazione, provvederà sulle domande presentate, fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio.

g) In assenza di istanze di assegnazione e di offerte, il professionista delegato riferirà al Giudice il quale provvederà per il prosieguo.

h) Entro il termine indicato nell'offerta, o, in caso di mancata indicazione, entro il termine di 90 (novanta) giorni, dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nonché le pubblicità per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento cedenti a carico dell'aggiudicatario, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta,

degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Il versamento potrà essere effettuato mediante assegno circolare intestato a **TRIBUNALE NAPOLI NORD PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 340/2022**, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **TRIBUNALE NAPOLI NORD PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 340/2022**, Banca di Credito Popolare, iban IT 79 G 05142 03403 **CC1686060320**;

- i) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 cpc. Le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute a favore della procedura; l'aggiudicatario potrà inoltre essere tenuto al versamento di una ulteriore differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2 cpc
- j) Ove la procedura esecutiva si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato istanza corredata di nota riepilogativa di precisazione del credit entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quale potrà essere effettuato il pagamento, con l'indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario.
- k) A fronte di tale istanza l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà effettuare un versamento parziale del residuo direttamente al creditore fondiario, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata.
- l) L'eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata secondo le modalità di cui al punto h) che precede.
- m) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sulla medesima consistenza immobiliare oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato.
- n) Il delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc.
- o) Il delegato potrà autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta e se previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo del prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 cpc.
- p) Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta telematica ovvero offerta cartacea corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.
- q) Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta cartacea e corrisposto la cauzione mediante assegno circolare, sarà restituito l'assegno circolare della cauzione

09. RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.



Ulteriori informazioni potranno essere acquisite via mail avv.carlociaccia@gmail.com o telefonando a: avv. Carlo Ciaccia al n. 0815518886 dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19,30.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere rivolte al Custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il professionista delegato
Avvocato Carlo Ciaccia

