

DOTT. GIUSEPPE SAVONA  
Via A. Depretis, 19 - 80133 Napoli  
Tel. 0815517801 Fax 081.19721075  
Email: [info@studiosavona.it](mailto:info@studiosavona.it)  
Pec: [giuseppe.savona@odcecnapoli.it](mailto:giuseppe.savona@odcecnapoli.it)

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Dott. Giuseppe Savona, con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19-80133-nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita giusta ordinanza del 22/04/2024 nella procedura esecutiva n. 205/2022 R.G.E. - 3 Sezione Civile, Tribunale di Napoli Nord, G.E. Dott.ssa Paola Caserta,

**A V V I S A**

Che il giorno **08 gennaio 2025 ore 12.00** presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili pignorati in seguito meglio descritti e alle condizioni sotto riportate.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**Descrizione**

Diritto di piena proprietà pari al 100% degli immobili siti nel Comune di **Casoria (Na)**, via **Enrico Caruso n. 12** traversa di via Mauro Calvanese e più precisamente:

**LOTTO UNO**

*Appartamento* posto al quarto piano della scala A, interno n. 7, composto da un salotto, una cucina ampia con angolo cottura e zona pranzo, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio oltre a due balconi. Superficie commerciale mq 110,00.

È di pertinenza dell'appartamento una *cantina al piano terra* di mq 2,37.

Confinante: con appartamento interno 8 scala A e con corte esterna.

Censito al Catasto fabbricati: Comune di Casoria, fg. 7, part. 904, sub 8, via Enrico Caruso n. 12, piano T-4, int 7, scala A, catg. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita 469,98 euro.

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 114.600,00.**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita euro 85.950,00.**

**LOTTO DUE**

*Box auto* posto al piano seminterrato della scala A, identificato dalla sigla 1/B, altezza netta interna è di 3,80 metri, superficie commerciale mq 15,50, con accesso dalla stessa scala condominiale in cui si trova l'appartamento nonché da una rampa di collegamento con la strada comunale esterna. Il box è dislocato, assieme agli altri, lungo un ampio spazio di manovra che conduce alla rampa di accesso dalla strada comunale.

Confinante: con area di manovra condominiale, con muro perimetrale e con box auto sub 84.

Censito al Catasto fabbricati: Comune di Casoria, fg. 7, part. 904, sub 102, via Enrico Caruso n. 12, piano S1, int. 1B, catg. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 50,41 euro.

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 9.000,00.**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita euro 6.750,00.**

**Provenienza e Stato di occupazione**

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Donatella Parlato, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria

e pubblicato su sui seguenti siti: <https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>; <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato coniugato in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperative edilizia ricevuto dal Notaio Alessandra del Balzo il 14 marzo 2002 (rep. n. 128.509), trascritto a Napoli 2 il 3 giugno 2002 ai nn. 22647/17296.

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Donatella Parlato, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato su sui seguenti siti: <https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>; <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> e sul portale delle vendite pubbliche (PVP), emerge quanto segue:

All'appartamento si accede dal vano scala A dopo avere attraversato il cortile condominiale con accesso da via Enrico Caruso, traversa di via Mauro Calvanese. È di pertinenza dell'appartamento una cantina al piano terra. Fa parte dei beni pignorati un box auto individuato da subalterno separato. Si sottolinea che nell'atto di proprietà per Notaio Del Balzo è specificato che il box individuato dal subalterno 102 è collocato anch'esso nella scala A. Nella visura catastale storica dello stesso Box è riportato che lo stesso è sito nella scala C. L'esperto stimatore a tal proposito ha affermato che al box si accede dalla stessa scala che conduce all'appartamento e che il piano seminterrato è costituito da un unicum con spazio di manovra comune e accesso dalle varie scale del fabbricato.

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Alessandra Del Balzo è risultato che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato in virtù di CONCESSIONE EDILIZIA n. 290 rilasciata, in data 08.11.1990, dal Comune di Casoria a favore della Società \*\*\*\*\* per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Dalla zonizzazione prevista dal PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE - vigente, il fabbricato ricade in zona BR2.1 - CITTA' RESIDENZIALE DENSA di cui all'art. 8C delle Norme di Attuazione.

Il complesso immobiliare è stato edificato dalla Società sopra menzionata in virtù di Atto Pubblico Amministrativo dell'1.07.1987, registrato a Napoli il 29 luglio 1987 al n. 151x7/M con il quale il Comune di Casoria stipulò con la Cooperativa \*\*\*\*\* la convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 86.

A norma dell'art. 18 comma 5 e dell'art. 13 della convenzione stipulata tra la Società e il Comune di Casoria, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente al bene sono regolati da norme specifiche (di cui all'art. 6 dell'atto di compravendita) per le quali gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per la durata di anni 10 dal rilascio della licenza di abitabilità. Trascorsi dieci anni l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetto avente i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (...).

Decorsi venti anni gli alloggi possono essere venduti a chiunque (...) con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato (...).

L'esperto stimatore, dall'analisi della copia della CONCESSIONE EDILIZIA ottenuta dagli uffici preposti del Comune di Casoria, ha rilevato che dai grafici risulta sostanzialmente la corrispondenza di quanto realizzato ai grafici di concessione anche se nella pianta del piano tipo, rappresentata sui grafici di licenza, le divisioni interne degli ambienti degli appartamenti appaiono diverse da quelle dell'appartamento in questione. Tale diversa distribuzione interna degli ambienti potrebbe essere ascrivibile a una differenziazione degli appartamenti realizzata già in fase di costruzione del fabbricato dal momento che la planimetria catastale, nella quale si evidenzia una piena corrispondenza con gli ambienti nello stato di fatto attuale, reca data 1992 e costituisce, pertanto, planimetria di primo impianto. Trascorsi 20 anni dalla licenza di abitabilità, in base al regolamento di convenzione, gli appartamenti possono essere venduti a chiunque o possono essere costituiti su di essi diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione, rivalutato sulla base di variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e verrà riscossa all'atto della registrazione col contratto del competente Ufficio del Registro.

In caso di alienazione l'istanza per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e smi va presentata al Comune di Casoria.

Sentito l'ufficio preposto, la determinazione del corrispettivo per appartamenti come quello in esame equivale orientativamente a: per l'appartamento e la cantina pertinenziale € 14.000,00 per il box auto € 1.500,00.

Da quanto appreso dall'esperto stimatore presso il Comune per via interlocutoria, infine, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

Dalla certificazione ottenuta dalla Soprintendenza per i beni culturali risulta che: "l'immobile e i terreni in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Dall'analisi effettuato dall'esperto stimatore delle planimetrie catastali relative all'appartamento e cantina pertinenziale nonché al box auto e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi è risultata la corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Casoria si è ottenuta copia dei grafici del piano tipo e dei prospetti allegati alla concessione. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici di concessione si è rilevato che la consistenza dell'appartamento in esame corrisponde a quanto rappresentato sui grafici del piano tipo a meno di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Tale diversa distribuzione interna degli ambienti potrebbe essere ascrivibile a una differenziazione degli appartamenti realizzata già in fase di costruzione del fabbricato dal momento che la planimetria catastale, nella quale si evidenzia una piena corrispondenza con gli ambienti nello stato di fatto attuale, reca data 1992 e costituisce, pertanto, planimetria di primo impianto.

Dall'analisi della documentazione reperita presso il catasto, dalla lettura delle visure ipotecarie relative al debitore nonché agli immobili non risultano:

- Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- La pendenza di altre procedure esecutive;
- Trascrizioni di domande giudiziali;
- Pendenza di procedimenti giudiziali civili;
- Assegnazione di casa coniugale.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicato su sui seguenti siti: <https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>; <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

#### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.**

**Il gestore della vendita telematica** é la società **NOTARTEL S.P.A.**.

Il portale del gestore della vendita telematica é il sito di seguito indicato: <https://astepubbliche.notariato.it>;

**Il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Giuseppe Savona**.

#### **OFFERTE DI ACQUISTO**

##### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO**

1. L'offerta d'acquisto potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

2. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3. All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT24/I/03332/03201/000002610810** dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 del legale rappresentante, del certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

4. In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

5. L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

6. 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: [giuseppe.savona@odcecnapoli.it](mailto:giuseppe.savona@odcecnapoli.it);

7. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

1. La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente

bancario del gestore della vendita intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT24/I/03332/03201/000002610810**; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

2. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 205/2022 R.G.E., 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; in particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente bancario del gestore della vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge) 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;

4. 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.

#### **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

1. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire **in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 07/01/2025, giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. 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 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;

3. nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

4. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it>, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

5. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita;

6. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;**

7. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

8. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore 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. Inoltre il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

12. L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso 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;

In caso 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 prosieguo del presente avviso di vendita);**

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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;

#### **GARA TELEMATICA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI**

1. la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it>; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **euro 5.000,00 (eurocinquemila/00) per il lotto uno ed euro 1.000,00 (euomille/00) per il lotto due**; iii) 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**, con esclusione del sabato e dei giorni festivi;

**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);

#### **PRECISAZIONI**

1. 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

2. 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);

3. le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati;

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) o tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 205/2022 R.G.E.";**

2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente bancario "procedura"** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 205/2022 R.G.E."** In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del predetto conto bancario "procedura", (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

3. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

4. 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 abbia 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., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari; per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

#### **VERSAMENTO DELLE SPESE**

1. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nel termine fissato per il versamento di quest'ultimo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord proc. Esec. n. 205/2022 R.G.E."**.

2. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiante, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

1. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

2. il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **REGIME DELLA VENDITA PRECISAZIONI**

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

2. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.

3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni);

4. il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

5. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese dell'aggiudicatario, ove quest'ultimo 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;

6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.
2. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
4. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

## REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità, da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
2. L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 legge 23/12/2005 n. 266 legge finanziaria 2006, se trattasi di cessione in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà richiedere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore; 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 sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

## PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, a spese del creditore procedente, mediante:

- a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche, almeno settanta (70) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona

dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., in giorno festivo, **sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno 45 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita; l'estratto da pubblicare sul quotidiano riporterà i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni;

c) inserimento dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti Internet <https://astepubbliche.notariato.it>, <https://avvisinotarili.notariato.it>, ~~xxx~~<https://venditepubblichenotarili.notariato.it/> **almeno 60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

d) **distribuzione almeno 20 giorni** prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di **n. 500 missive non nominative** contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo almeno **30 (trenta)** giorni prima della data e dell'ora della vendita.

3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

#### **4. Circa le modalità di visita da parte degli interessati:**

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;

- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati;

5. Per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona (Tel. 081.5517801).

Napoli lì, 20/09/2024.

**Il professionista delegato  
Dott. Giuseppe Savona**