

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **dott.ssa Angela Iaccarino**, con studio in Caserta alla Via Ceccano n. 2, iscritta al n. 487/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili dell'Ordine di Caserta;

- visto il provvedimento di delega emesso dal G.E. dott. Antonio Cirma ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

- letti gli atti del processo esecutivo n. **149/2022** di cui all'atto di pignoramento notificato il 3 maggio 2022, regolarmente trascritto in data 26 maggio 2022 ai nn. 25772/19848, contro:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Cod. Fisc. ██████████ per la quota di 1/100

██████████, nata a ██████████) il ██████████, Cod. Fisc. ██████████ per la quota di 99/100

Creditore Pignorante:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. (procuratrice speciale della società EMF-IT 2008-1 s.r.l.)**, con sede in Roma al Viale Altiero Spinelli n. 30, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.to Girolamo Sarnelli in Napoli alla Via Cesario Console n. 3 pec: [girolamosarnelli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:girolamosarnelli@avvocatinapoli.legalmail.it).

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

**A V V I S A**

che il **giorno 8 gennaio 2025 alle ore 15,30 e seguenti** procederà alla

**V E N D I T A   S E N Z A   I N C A N T O  
I N   M O D A L I T A '   T E L E M A T I C A**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

davanti a sé presso il proprio studio sito in Caserta alla Via Ceccano n. 2, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti.

**MODALITA' DELLA VENDITA 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](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, dott.ssa Angela Iaccarino.

**OFFERTA**

**L'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il



Portale delle Vendite Pubbliche ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ;

**L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:**

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

*oppure*

- trasmessa direttamente 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 lasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ( si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13,comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica ( segnatamente ,tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ( salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

-esclusivamente 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 ,che si verifichino nell'ultimo giorno utile , l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [angela.iaccarino@commercialisticaserta.it](mailto:angela.iaccarino@commercialisticaserta.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.



**L'offerta deve avere allegati i seguenti documenti:**

- copia della contabile di avvenuto pagamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN : **IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione;
- copia del documento d'identità e copia del codice del coniuge ( salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni ;
- 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 minorenni o interdetto o inabilitato;
- copia del documento ( ad esempio ,certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica ;
- copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta se l'offerta è formulata da più persone .

**L'offerta deve contenere i seguenti dati:**

- i dati del presentatore ( dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile). Che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti ;
- 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 identificativi del soggetto offerente ( se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione ( a titolo personale, a nome di società, in qualità di tutore, per persona da nominare, in comproprietà con altri soggetti ), i dati anagrafici ( cognome, nome, luogo e data di nascita,codice fiscale e/o P.Iva domicilio stato civile, regime patrimoniale) ;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, i dati di versamento della cauzione ed i 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 di bonifico. Si precisa che, quanto al numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono 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, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.



## CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato : **IT75A0326822300052136399670**

Il bonifico, con causale “ **proc. esec. N. 149/2022 R.G.E. Trib. Napoli Nord – vers. 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 delibazione 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;
- renderà noto, in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico, esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 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.

Il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, il professionista delegato, procederà altresì:

- a verificare le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- a verificare l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

All'atto della vendita,

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- 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 (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che**: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE :

il professionista delegato procederà ad avviare la **gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** che non potranno essere inferiori a quelli indicati nell'avviso di vendita dal professionista delegato.



In particolare :

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato ha fissato nell'avviso di vendita ;
- il rilancio minimo per l'acquisto è fissato in € 1.000,00;

il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà 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 ha avviato la gara.

Alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei termini che si riportano:

la migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine indicato dei seguenti elementi : **1)** maggior importo del prezzo offerto; **2)** maggior importo della cauzione, a parità di prezzo offerto; **3)** minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di cauzione prestata;**4)** priorità temporale nel deposito dell'offerta, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo;

#### **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 sino 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 delibazione 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 professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- il termine finale per lo svolgimento della gara, ove venga a scadere in un giorno festivo, dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno successivo non festivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed al professionista

delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate, 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 ed 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.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine , entro il termine di 120 ( centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione ( con la precisazione che- nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale- il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale) .

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura , intestato al “ **Tribunale di Napoli Nord proc. Esec. RGEN 149/2022**” o con un bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord il cui IBAN sarà comunicato dal delegato ( con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) .

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.

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.

#### **FONDO SPESE**



Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico**, nella misura del venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

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

### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, la vendita è a corpo e non a misura. 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 o di regolarizzazione catastale 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo e , comunque, prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento . Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 , comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e 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.9 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 d'asta;
- c) 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 ;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a :

- determinare in sede di assegnazione , l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario ;
- 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 dovuto;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento al Giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E INFORMATIVI**

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- **inserimento**, sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma , dei seguenti documenti : avviso di vendita, planimetrie e foto;
- **inserimento**, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima ( comprensiva di planimetrie e foto) sul sito web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- **pubblicazione** dell'avviso per estratto almeno **45 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte ed in giorno festivo sul quotidiano: " IL MATTINO" edizione locale;
- **distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
- **pubblicazione** – a cura della società ASTALEGALE.NET S.p.A. – dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti : [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

#### **VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott.ssa Angela Iaccarino**, con studio in Caserta (CE) alla Via Ceccano, n.

2 (tel e fax 0823/352788), formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà di :

Immobile in Marano di Napoli (NA) Via Marano-Quarto ( già Via Casalanno ) civ. 107, piano terzo interno 6 composto da disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

**Dati catastali** : riportato in C.F. al foglio 17 p.lla 118 sub 10 cat. A/2, cl.4 , consistenza 5,5 vani – dati di superficie totale 103 mq, rendita € 340,86.

**Confini** : l'immobile sub 10 confina a Nord con la Via Marano-Quarto già Via Casalanno, ad Est con altra proprietà sub 9 int. 5, a Sud e ad Ovest con distacco da altra proprietà nel CT al foglio 17 p.lla 1044.

**Conformità urbanistica e catastale**: L'Esperto riferisce che l'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica. L'ultima planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 30.11.2023 per la diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT del Comune di Marano di Napoli al foglio 17 p.lla 1135. Il fabbricato in cui si trova l'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 1557 pratica 1533/216/68 ed è stato dichiarato abitabile il 25.10.1971. Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona B omogenea satura.

L'abitazione di cui al sub 10 non è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti datata 29/08/1970 e per le difformità riscontrate , consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella presenza di armadi in alluminio sui due balconi., è necessario presentare Cila in sanatoria, l'aggiornamento catastale e l'attestato di prestazione energetica, nonché rimuovere i due volumi presenti sui balconi. Inoltre, stante l'incoerenza tra i dati reali ed i dati catastali relativi alla proprietà, è necessario presentare una voltura catastale.

**Servitù e pertinenze** : L' immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

**Stato di occupazione**: I beni posti in vendita sono occupati dai debitori esecutati .

### **PREZZO DI RIFERIMENTO- VALORE D'ASTA**

**Euro 109.000,00 (centonovemila/00)**

### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 81.750,00 (ottantaunomilasettecentocinquanta/00)**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)



**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL  
PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) nel termine **non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'Ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 c.c.; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito , ove non ancora avvenuto, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Caserta li, 6 ottobre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dott.ssa Angela Iaccarino

