

**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 23/09/2024 nella procedura esecutiva n. **10/2023 R.G.E.** - 3 Sezione Civile, Tribunale di Napoli Nord, G.E. Dott. Antonio Cirma,

**A V V I S A**

che il giorno **20 maggio 2025 ore 15.30** 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, dell'immobile pignorato in seguito meglio descritti e alle condizioni sotto riportate.

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE  
LOTTO UNICO**

**Descrizione**

Diritto di piena proprietà pari al 100% dell'immobile sito in **Cesa (CE) alla via Madonna dell'Olio snc, ad angolo con via Ugo Foscolo** e più precisamente:

- villino unifamiliare, facente parte di un piccolo complesso di n. 5 villette a schiera, articolato in un livello seminterrato e tre livelli fuori terra. L'accesso sia pedonale che carrabile all'immobile, avviene dal vialetto distinto in Catasto, quale bene comune non censibile, al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1, posto ortogonalmente alla via Madonna dell'Olio e parallelamente alla via Ugo Foscolo.

Il piano seminterrato è articolato in un unico ambiente, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano tecnico. Esso è provvisto di una scala interna che permette di raggiungere il piano rialzato dall'interno dell'abitazione. L'accesso pedonale e carrabile dall'esterno, invece, avviene dal cortile interno di uso esclusivo, attraverso la rampa di ingresso con cancello carrabile posto sul vialetto privato.

Accedendo dal cancello pedonale, percorrendo il balcone posto a nord del fabbricato, è possibile accedere al piano rialzato, il quale si compone di un ampio ambiente che accoglie sia il soggiorno che la cucina con zona pranzo, oltre ad un piccolo disimpegno, dal quale si può accedere al bagno. Inoltre, dal lato della cucina, vi è anche un accesso al balcone interno, dal quale - a sua volta - si può accedere alla corte interna esclusiva posta a sud del fabbricato.

Il piano primo, invece, raggiungibile attraverso la scala interna ubicata in soggiorno, si articola in disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, oltre due balconi, posti rispettivamente a nord e a sud del fabbricato, che garantiscono l'uscita all'esterno per le due camere.

Percorrendo la scala ubicata al piano primo si raggiunge, infine, il piano secondo. Anch'esso - come il piano sottostante - si compone di un disimpegno, due camere, un servizio igienico e due balconi posti a nord e a sud.

La superficie utile del piano seminterrato, adibito a deposito/autorimessa, è pari a circa 60 mq, quella dei tre piani superiori, adibiti ad abitazione, è pari a circa 129 mq, quella dei balconi

è pari complessivamente a circa 36 mq. La superficie utile delle aree esterne al piano terra (rampa carrabile e corte esclusiva) è pari a circa 42 mq.

L'altezza utile è pari a circa 2,63 m al piano seminterrato, a circa 2,81 m al piano secondo, mentre presenta un'altezza media di circa 2,78 m.

La superficie commerciale complessiva del villino pari a circa 192 mq.

Confinante nell'insieme: a nord con vialetto privato, catastalmente identificato al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1, (bene comune non censibile, parallelo a via Ugo Foscolo), a est con villetta identificata al sub. 2, a sud con p.lla 5522, a ovest con villetta identificata al sub. 4.

Censito al Catasto fabbricati: Comune di Cesa, foglio 2, p.la. 5165, sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, superficie totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita Catastale Euro 658,48.

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 138.000,00.**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita euro 103.500,00.**

#### **Provenienza e Stato di occupazione**

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Pasquale Lombardi, 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 sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che il bene pignorato è pervenuto ai debitori esecutati in virtù del seguente titolo:

- \*\*\*\*\* , nato a Mugnano di Napoli il 24/03/1979, acquistava la piena proprietà del suddetto bene in virtù di atto di compravendita del 22/12/2004 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 74748; Racc. n. 39228), trascritto il 28/12/2004 ai nn. 60789/44055 dalla signora \*\*\*\*\* , nata a Napoli il 15/06/1979, e signora \*\*\*\*\* , nata a Napoli il 23/04/1982, nubili, titolari della quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà, dai signori \*\*\*\*\* , nato a Palermo il 06/06/1951, \*\*\*\*\* , nata a Grumo Nevano (NA) il 13/11/1950, coniugati in regime di separazione dei beni, titolari della quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto congiuntivo (quest'ultimo oggi defunto),

Tuttavia, con Sentenza n. 13363/15, emessa dal Tribunale di Napoli in data 23/10/2015, annotata a margine dell'atto di compravendita in data 20/09/2016 ai nn. 30152/3445, veniva dichiarato nullo l'atto di compravendita in favore di \*\*\*\*\* del 22/12/2004; pertanto, la titolarità dei beni è ritornata in capo ai soggetti che avevano alienato il bene in data 22/12/2004. Tuttavia, in data 28/07/2016 è deceduto il sig. \*\*\*\*\* , usufruttuario per la quota di 1/2, e - pertanto - la quota indivisa di 1/2 dell'usufrutto congiuntivo del bene pignorato si è consolidata in favore della nuda proprietà.

Di conseguenza, ad oggi, benché non risulti eseguita la relativa voltura catastale, l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta ex lege in capo alla signora \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, in capo alla sig.ra \*\*\*\*\* , per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà e, infine, in capo alla sig.ra \*\*\*\*\* , per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà.

Precedentemente, l'immobile oggetto di stima - così come catastalmente identificato ancora oggi, ovvero foglio 2, p.la. 5165, sub. 3 - perveniva ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuna della nuda proprietà, e a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto congiuntivo, in virtù dell'atto di compravendita del 20/11/2000 a rogito del notaio Monica Gazzola (Rep. n. 2135; Racc. n.

573), trascritto in data 22/11/2000 ai nn. 29962/23631, dalla sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata a Cesa (CE) il 02/09/1947, la quale - benché coniugata in regime di separazione dei beni - dichiarava di vendere l'immobile de quo quale bene personale.

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

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

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Pasquale Lombardi, 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 sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP), emerge quanto segue:

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile, si precisa che la piena proprietà del cespite sopra descritto comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni del complesso di villini a schiera, tra le quali si evidenzia in particolare il vialetto condominiale di accesso alle singole unità, quale bene comune non censibile, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1.

Al riguardo - secondo quanto riportato nei precedenti titoli di provenienza - la parte acquirente resta sin d'ora obbligata per sé e successori od aventi causa, nel caso in cui la Via Privata Ugo Foscolo, che corre parallela a detto vialetto privato, diventi comunale, ad accedere alla villetta mediante detta via Ugo Foscolo e non più dal citato viale condominiale, spostando pertanto su di essa l'accesso sia carrabile che pedonale.

Il fabbricato risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 5165, oggi ente urbano, di 1269 mq. Tale porzione di terreno - in virtù di variazione geometrica del 17/06/1999 (n. 21908.1/1999) - deriva dalla p.lla. 1546, dell'estensione di 1250 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 499, in virtù di frazionamento del 07/11/1980.

Per quanto attiene, invece, la conformità catastale del bene pignorato, si rappresenta che - dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali - si riscontrano le difformità di seguito riportate.

Per quanto attiene il piano interrato, si rappresentano lievissime variazioni di sagoma e della apertura di accesso, nonché una leggera differenza di posizionamento del pilastro interno. Inoltre si evidenzia la realizzazione di un piccolo vano tecnico, non conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,63 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,70 m.

Al piano rialzato si riscontrano - rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - minime variazioni della sagoma sul fronte nord, delle partizioni interne, con lievissime traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Inoltre, si riscontra la presenza della parete che delimita la zona cucina, non presente in planimetria catastale. Piccole modifiche, interessano anche, il balcone di accesso e il balcone che consente di accedere al cortile retrostante, e la scala che conduce al piano seminterrato.

Anche al piano primo si rilevano minime differenze, che consistono in lievi variazioni della sagoma sul fronte nord, lievissime traslazioni delle partizioni interne e piccole difformità riguardanti la sagoma dei due balconi a nord e a sud del fabbricato, oltre alla scala di accesso al piano primo. L'altezza utile interna rilevata è di 2,81 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,95 m.

Per quanto attiene al piano secondo si riscontrano - rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale - minime variazioni della sagoma e delle partizioni interne, con lievissime

traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Piccole modifiche, interessano anche, la sagoma dei balconi esterni e la scala.

#### **Difformità catastali.**

*Per le difformità catastali riscontrate, l'esperto stimatore ritiene che le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate, benché tali difformità siano di modesta entità. Le variazioni sopra citate potranno avvenire attraverso la presentazione di procedura DOCFA.*

*Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile, il costo stimato è pari a Euro 1.000,00, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.*

Vi è Concessione Edilizia n. 15/1996 del 18/07/1996, Concessione Edilizia in Variante n. 32/1996 del 28/11/199 e ulteriore Concessione Edilizia in Variante n. 2/1997 del 05/02/1997, cui non è conforme lo stato dei luoghi, con riferimento a talune difformità di sagoma, di altezze interne, di superficie utile e non residenziale e di distribuzione planimetrica interna, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla perizia di stima, in cui sono riportate le planimetrie allegati alla più recente concessione edilizia in sovrapposizione con il rilievo dello stato di fatto per ciascun piano, con la evidenziazione delle citate difformità urbanistico-edilizie.

#### **Difformità urbanistiche - edilizie.**

*Per le parziali difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici del titolo edilizio, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001. Il costo per la predetta sanatoria è stimato forfettariamente in Euro 10.000,00, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, compensi professionali.*

Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale, "non risultano esservi decreti di abbattimento o verbali di inottemperanza o decreti di acquisizione relativi ad abusi edilizi sull'unità immobiliare". Lo stesso ufficio tecnico comunale ha attestato che gli unici titoli edilizi afferenti all'unità immobiliare oggetto di trasferimento sono quelli sopra citati e che non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Inoltre, si rappresenta l'area urbana su cui insiste il fabbricato, censita al Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 5165, ricade in zona omogenea "B2 - Residenziale di completamento parzialmente edificata" del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 60 del 30/09/2021, pubblicato sul Burc Regione Campania n. 105 del 02/11/2021.

Inoltre, l'ufficio urbanistica del Comune di Cesa ha attestato che non sussistono vincoli per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile oggetto di stima non ricade su suolo demaniale.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile pignorato non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicato sui seguenti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

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

**Il gestore della vendita telematica é la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;**

**Il portale del gestore della vendita telematica é il sito di seguito indicato:**  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** e recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447** dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale 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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** e recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447**; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

2. Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 10/2023 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 delibazione 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 19/05/2025, 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 il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 delibazione 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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)**; 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. 10/2023 R.G.E."**;
2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente bancario "procedura"** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 10/2023 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. 10/2023 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove l'aggiudicatario manifesti, - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
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
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

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).

Aversa- Napoli lì, 12/02/2025.

**Il professionista delegato**  
**Dott. Giuseppe Savona**