

**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 15/11/2024 nella procedura esecutiva n. **19/2022 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 16.30** 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, degli immobili pignorati in seguito meglio descritti e alle condizioni sotto riportate.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**

**Descrizione**

Diritto di piena proprietà pari al 100% degli immobili siti in **Villaricca (NA) alla via Consolare Campana (già via Venezia) nn. 151-153** e più precisamente:

- **IMMOBILE N. 1. locale deposito-autorimessa** - ad oggi parzialmente adibito ad appartamento - è posto al piano terra. E' composto, da una parte, da un locale deposito-autorimessa costituito da un unico vano; dall'altra da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere. E' dotato di un accesso carrabile, posto in asse con il cancello carrabile ubicato al civico 151, con superficie utile di circa 85 mq nella parte che è attualmente (e impropriamente) destinata ad abitazione e una superficie utile di circa 60 mq nella parte ancora oggi destinata a deposito autorimessa e un'altezza utile di 3,26 m.

Censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 484, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 268,87.

Confina a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente particella 424) e con la medesima particella, proprietà  
\*\*\*\*\*

- **IMMOBILE N. 2. appartamento** posto al piano primo, interno 1, che si raggiunge percorrendo la scala esterna, che si incontra in corrispondenza dell'ingresso pedonale posto al civico 153, che dal cortile conduce al balcone del piano superiore, si articola in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere e un balcone, che cinge l'appartamento sui tre lati liberi. Su di esso vi sono una piccola veranda e un box-ripostiglio. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 148 mq, mentre quella del balcone (comprensiva della superficie della veranda e del box-ripostiglio, entrambi da rimuovere) è pari a circa 59 mq. L'altezza utile è pari a 2,97 m.

Censito al Catasto Fabbricati al foglio 6, p. lla 484, sub. 3, categoria A/7, classe 2,

consistenza 6 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 170 mq, Rendita Catastale Euro 650,74.

Confina a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente particella 424) e con la medesima particella, proprietà \*\*\*\*\*.

*La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto di vendita è pari a circa 217 mq.*

*Si precisa che la proprietà dell'appartamento e del locale deposito-autorimessa oggetto della presente relazione comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, atteso che risultano esservi due ulteriori unità, benché esse abbiano accesso autonomo dalla scala condominiale, posta all'esterno della corte.*

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 100.000,00.**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita euro 75.000,00.**

#### **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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che il bene pignorato è pervenuta alla debitrice eseguita in virtù del seguente titolo:

- la debitrice eseguita, già titolare della quota di 1/12 dei beni oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare, acquistava la quota di 11/12 della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita del 18/05/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37029; Racc. n. 10825), trascritto il 23/05/2006 ai nn. 37171/19119 e, in particolare, acquistava la quota di 9/12 dal padre \*\*\*\*\* , nato a Mugnano di Napoli il 05/07/1947, e la quota di 1/12 ciascuno rispettivamente dai fratelli \*\*\*\*\* , nato a Mugnano di Napoli il 12/07/1972, \*\*\*\*\* , nato a Mugnano di Napoli il 17/08/1974.

*Gli immobili sono occupati dalla debitrice eseguita.*

#### **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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul portale delle vendite pubbliche (PVP), emerge quanto segue:

- **IMMOBILE N. 1.**

Il locale al piano terra è stato oggetto di interventi abusivi, volti alla divisione dell'unico ampio vano esistente in due distinte unità, cui - peraltro - non ha fatto seguito neanche una denuncia di divisione in Catasto. Delle due unità così ottenute, la prima ha mantenuto la conformazione in un unico vano e la destinazione d'uso di deposito-autorimessa. All'interno di esso ulteriore intervento abusivo risulta la realizzazione di un piccolo soppalco, da demolire.

La seconda unità è divenuta - impropriamente - un piccolo appartamento con accesso dalla corte comune. Più in dettaglio, esso si articola in un ambiente ingresso-disimpegno, un

soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere.

La porzione adibita ancora oggi a deposito-autorimessa e costituita da un unico vano; all'interno del locale vi è un piccolo soppalco, che non rispetta i requisiti minimi di altezza utile interna e, pertanto, dovrà essere demolito. Un box-ripostiglio abusivo in alluminio, posto di fianco all'ingresso, dovrà essere rimosso.

- **IMMOBILE N. 2.**

L'appartamento al piano primo, che - come già detto - si raggiunge attraverso la scala esterna, che dal cortile conduce al balcone del piano superiore, si articola in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere e un balcone, che cinge l'appartamento sui tre lati liberi. Su di esso vi sono una piccola veranda e un box-ripostiglio entrambi in alluminio, che costituiscono aumento di volumetria e, dunque, a parere dell'esperto stimatore, sono da rimuovere.

---

Al di sopra dell'appartamento al piano primo risulta edificato abusivamente un ulteriore livello, suddiviso in due piccoli appartamenti, i quali non sono oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Il fabbricato - originariamente costituito dal piano terra e dal piano primo - è stato realizzato abusivamente, ovvero senza un titolo urbanistico, ma anche senza una verifica sismica della costruzione. Successivamente, anche la realizzazione della sopraelevazione di un secondo livello è avvenuta in totale assenza di verifica delle strutture esistenti e della progettazione di eventuali adeguamenti alle norme sismiche sia dell'esistente che della nuova costruzione da realizzarsi in sopraelevazione.

Le unità immobiliari sopra citate risultano edificate sulla particella censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 484, la quale risulta riportata al Catasto Terreni quale ente urbano della estensione catastale di 4,67 are, derivante dal frazionamento della originaria particella 424, estesa are 9,34, avvenuto in data 27/04/1980, in atti dal 10/02/1986. A seguito del citato frazionamento, infatti, la particella 424 venne suddivisa in due particelle di pari estensione. Da una parte la p.lla 424, già esistente, ma avente tuttavia la nuova estensione ridotta di are 4,67, e dall'altra la p.lla 484, di nuova costituzione, avente anch'essa l'estensione di are 4,67.

Appare opportuno in questa sede, a parere dell'esperto stimatore, evidenziare tre circostanze.

1. La particella di terreno 484, pur risultando avere un'estensione catastale di are 4,67, è - nella realtà fattuale - di estensione più ridotta, in quanto da essa risulta fisicamente distaccata sul lato sud una porzione avente larghezza pari a circa 3 metri e una lunghezza pari a circa 15 metri. Trattasi, infatti, di una stradina privata, che dalla pubblica via conduce all'adiacente particella di terreno censita al Catasto Terreni al foglio 6 p.lla 424. Quanto rappresentato è stato realizzato in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'atto di divisione del 27/04/1983 a rogito del notaio Flavio Pratico (Rep. n. 75187), trascritto il 19/05/1983 ai nn. 15387/13146, ove gli allora titolari dell'appezzamento di terreno di nostro diretto interesse destinavano la suddetta striscia di loro proprietà a strada privata, a carico della quale costituivano servitù di passaggio - permanente e gratuita - a piedi e con mezzi e di

condotte. A tali disposizioni e all'effettiva costruzione di un muretto di recinzione che rendesse la stradina privata indipendente dalla residua porzione del lotto, non ha fatto seguito alcun frazionamento volto a definire le due distinte porzioni di terreno.

2. Inoltre, percorrendo la citata stradina privata, prima di giungere alla particella 424, si intercetta sulla destra un vicolo che conduce ad una piccola scala condominiale, edificata 'a cavallo' delle particelle 424 e 484 e che serve entrambe le particelle. Ovvero, da un lato serve il fabbricato ricadente sulla particella 424 e dall'altro serve il fabbricato ricadente sulla particella 484.

3. Infine, si evidenzia che al di sopra dell'appartamento al piano primo, facente parte - unitamente ai locali posti al piano terra - del lotto di vendita di cui al presente avviso di vendita, risultano edificati abusivamente, in epoca più recente, due appartamenti al piano secondo, i quali sono raggiungibili esclusivamente servendosi della scala comune descritta al punto che precede. Si evidenzia, altresì, che i suddetti due appartamenti al piano secondo non sono oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare.

Per quanto attiene la conformità delle planimetrie catastali, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del locale deposito-autorimessa al piano terra, si rilevano lievi difformità di sagoma su tutti i lati del fabbricato, ad esclusione del lato nord, oltre alle partizioni interne realizzate per creare un piccolo appartamento in luogo dell'unico locale prima esistente e rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre, non è rappresentato il ripostiglio esterno. Quest'ultimo, tuttavia, non dovrà essere rappresentato neanche in fase di aggiornamento della planimetria catastale, poiché - essendo abusivo - dovrà essere rimosso. Lo stesso dicasi per il soppalco nel locale deposito-garage, il quale - essendo abusivo e non sanabile - dovrà essere demolito. Le suddivisioni interne, configurando un cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'unità immobiliare, a parere dell'esperto stimatore - allo stesso modo - dovranno essere rimosse.

Con riguardo, invece, all'appartamento al piano primo, si rilevano talune lievi difformità di sagoma (sostanzialmente analoghe a quelle rinvenute per il piano inferiore), oltre a difformità di sagoma del balcone, e difformità minime di distribuzione planimetrica interna, dove l'unica maggiormente evidente è l'assenza del tramezzo della cucina - rappresentato in planimetria catastale, ma non rinvenuto in sede di sopralluogo - il tutto come meglio rappresentato nei grafici allegati alla perizia di stima. Inoltre, non è rappresentata la veranda sul balcone, né il piccolo box-ripostiglio, anch'esso sul balcone. Tuttavia, poiché - secondo quanto meglio specificato nella relazione di stima - anch'essi costituiscono volumi in eccedenza abusivi, dovranno essere rimossi e - pertanto - non andranno rappresentati neanche in fase di aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra, a parere dell'esperto stimatore, è necessario che venga presentata pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale di entrambe le unità immobiliari, anche se, dovendo prevedere la demolizione della parete che ha comportato la separazione fisica delle due porzioni del locale al piano terra, si ritiene non dovrà presentarsi, invece, un DOCFA per la divisione in due distinte unità.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 del 06/09/1993, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alle difformità urbanistico - edilizie

di seguito descritte e meglio rappresentate nei grafici allegati alla perizia di stima, in cui vi è la sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Pertanto, si riscontra una lieve variazione di sagoma sia del **locale deposito** al piano terra che dell'**appartamento** al piano primo, come si può notare dalla sovrapposizione effettuata tra i grafici della concessione e il rilievo dello stato di fatto. Tali lievi variazioni di sagoma risultano - a parere dell'esperto stimatore - rientrare nei limiti delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020, e modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024.

Al piano terra, inoltre, si rileva una variazione della distribuzione planimetrica interna, dovuta al **cambio di destinazione d'uso** di una porzione del locale da deposito a abitazione, originariamente costituito da un unico ampio vano. Atteso che, a parere dell'esperto stimatore, si configura un cambio di destinazione d'uso con opere urbanisticamente rilevante, si deve prevedere la demolizione delle partizioni interne e degli impianti che hanno portato ad una modifica dell'unità immobiliare rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria. Si evidenziano anche il soppalco abusivo nel locale deposito e il box-ripostiglio in alluminio, anch'esso da rimuovere, posto all'esterno della serranda avvolgibile di accesso alla porzione ancora oggi adibita a deposito-autorimessa.

Per entrambi i livelli del fabbricato, la scala esterna che parte dal cortile e conduce al piano primo non è stata realizzata così come rappresentata nella pratica di condono. Al riguardo l'esperto stimatore ritiene che si tratti di un errore di rappresentazione contenuto nel condono e non di una variazione eseguita successivamente al rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Infatti, il rilievo fotografico allegato all'istanza di condono immortalava la scala nella configurazione che ha ancora oggi.

**Va infine rilevato che la verifica delle difformità urbanistico-edilizie contenuta nella relazione di stima si riferisce unicamente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione. Nonostante ciò, si rappresenta che - secondo quanto precisato nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'ente comunale - non vi sono altri titoli edilizi che legittimerebbero l'edificazione di un ulteriore livello in sopraelevazione.**

**Da tale circostanza consegue che, sia sotto il profilo della sicurezza antisismica, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e la cui volumetria risulta assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria, è affetto dalla presenza di un volume abusivo, che non risulta legittimato e che grava strutturalmente sugli immobili oggetto di esecuzione, senza che le strutture esistenti e quelle di più recente realizzazione siano state verificate sismicamente.**

In conclusione, sono ritenuti dall'esperto stimatore abusivi e non sanabili e, pertanto, da demolire e da rimuovere - con conseguente ripristino dello stato dei luoghi - le seguenti difformità, da riferirsi alle due unità immobiliari pignorate:

- cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra con relative opere interne di partizione;
- soppalco realizzato all'interno della porzione di piano terra ancora oggi adibita a deposito-autorimessa;

- installazione di box-ripostiglio al piano terra, all'esterno del locale deposito;
- installazione di box-ripostiglio al piano primo, sul balcone;
- realizzazione di una veranda al piano primo, finalizzata ad una chiusura di una piccola parte del balcone.

Solo successivamente alla rimozione degli abusi e delle difformità parziali sopra descritte, a parere dell'esperto stimatore potrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi degli artt. 36bis e 37 del D.P.R. 380/2001, il primo introdotto ed il secondo modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024. Alla luce della circostanza che al momento della redazione della perizia di stima è in fase di conversione in legge il Decreto Legge n. 69 del 2024, che ha introdotto importanti modifiche con specifico riguardo allo stato legittimo degli immobili (art. 9bis), alle tolleranze costruttive (art. 34bis), all'accertamento di conformità (artt. 36, 36bis e 37 del D.P.R. 380/2001), gli eventuali aggiudicatari - edotti dalla relazione di stima circa la presenza di diverse difformità da cui è affetto il fabbricato oggetto di esecuzione - saranno opportunamente tenuti a verificare la normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia all'epoca di aggiudicazione del bene.

Si precisa che, secondo quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca, il fabbricato non risulta munito di agibilità.

Non risulta agli atti del Comune di Villaricca alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive, né decreti di acquisizione del patrimonio del Comune.

Si precisa, infine, che l'immobile ricade in zona omogenea "E" - agricola del Piano Regolatore Generale, nonché nella zona omogenea "Città Diffusa" del vigente Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

■ L'edificio, che originariamente si componeva dei soli due piani che sono interessati dalla odierna procedura esecutiva immobiliare, risulta edificato in assenza di titolo edilizio.

■ Pertanto, in data 30/04/1986 con prot. n. 5236, veniva presentata dal sig. \*\*\*\*\* istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1985.

■ Alla luce di quanto sopra, in data 06/09/1993 il Comune di Villaricca rilasciava ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204**, per la costruzione di un fabbricato costituito da un piano terra, adibito a deposito, e da un piano primo, consistente in un appartamento di quattro vani ed accessori, sito alla via Venezia 95/h, insistente sul lotto di terreno di cui al foglio di mappa n. 6 p.lla 484.

■ Secondo quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca, non risultano esservi altre pratiche edilizie successive a quella sopra citata.

■ Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 del 06/09/1993 e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità di natura urbanistico-edilizia descritte.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale e non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

#### *Difformità urbanistiche - edilizie.*

L'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di difformità urbanistico-edilizie non sanabili, quali piccoli aumenti di volumetria e il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra, con opere interne, oltre la presenza di un soppalco, il tutto meglio rappresentato nei grafici allegati alla perizia di stima. Al riguardo si precisa che, per le difformità non sanabili, sono stati stimati forfettariamente costi per **Euro 22.500,00**.

Per le difformità ritenute sanabili, invece, è prevista la presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo stimato è pari a circa **Euro 8.500,00**, comprensive di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, compensi professionali per redazione della pratica edilizia.

#### *Difformità catastali.*

L'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di difformità catastali, per le quali sarà necessario effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali attraverso la presentazione di pratica DOCFA, il cui costo è stimato forfettariamente in **Euro 1.300,00**, comprensive di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale, non insistono 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è 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 verifichino 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. 19/2022 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 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. 19/2022 R.G.E."**;

2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente bancario "procedura"** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 19/2022 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. 19/2022 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 incapiente, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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, 18/02/2025.

**Il professionista delegato  
Dott. Giuseppe Savona**