

TRIBUNALE di NAPOLI
Esecuzioni Immobiliari

AVVISO di VENDITA

- Vendita con Modalità Telematica -

Il Dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.

- Visto l'ordinanza di delega resa in data 23 novembre 2021 G.E. dott. Maria Balletti;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 1310/2013 R.G.E. "Banca Nazionale del Lavoro Spa contro", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n.22022 del 22/07/2013 all'UNEP Tribunale di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 10.10.2013 ai nn. 30065/40065.
- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.
- Preso atto del provvedimento reso in data 22.09.2023, G.E. dott.ssa Balletti, si reitera la tentata vendita a prezzo ribassato (3° esperimento).

AVVISA

- che il giorno **26/febbraio/2026 alle ore 16,00** e seguenti si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Lotto unico Diritto pieno ed intera proprietà unità immobiliare ad uso residenziale sita in Sant'Antimo, Via Cimabue civico 22 - identificazione catastale: foglio 4, p.lla 150, sub. 18, di sup. catastale complessiva mq 198 (aree scoperte mq. 12); consistenza 7 vani, cat. A/2, SUP interna dell'appartamento circa mq 144,79, balconi circa mq 76,92. Trattasi di un appartamento ubicato al piano 2 interno 5 di un fabbricato di tipo familiare con struttura portante in muratura è composto da 3 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un sottotetto con copertura a falde, di categoria A2, consistenza vani 7. così suddiviso: zona giorno - costituita da disimpegno con armadio a muro, ampia cucina e salone. Confini: a Nord con distacco su via Cimabue, a Ovest con distacco su via Giacomo Carissimi, a Sud e ad est con spazio comune del fabbricato.

Descrizione del Lotto in vendita

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al Quesito 2 pag. 18 e seg. riferisce:

"... L'immobile in oggetto ha accesso dalla porta sita a sinistra per chi sale le scale ed occupa l'intero secondo piano del fabbricato per civili abitazioni sito in Sant'Antimo alla via Cimabue n.22. Trattasi di un appartamento residenziale. Entrando nell'appartamento attraverso la porta blindata vi è il disimpegno con armadio a muro da cui è possibile entrare sulla sinistra nella cucina (dotata di balconata), nel primo servizio igienico (in perfetto stato di manutenzione) posto frontalmente e nel salone da una ampia porta vetrata sulla destra. La cucina è ampia e luminosa, è fornita di dispensa/armadio a muro, e da essa è possibile usufruire del balcone a pianta ad "elle" mediante due porte finestre, un lato del balcone risulta chiuso mediante una veranda realizzata in alluminio con pannelli in vetro e pannelli oscuranti al suo interno sono allocati il fornello e l'angolo lavanderia con la lavatrice, quindi risulta dotato di impianti.

Il primo servizio igienico è dotato di sanitari e vasca da bagno, la finestra in parte prospetta sul balcone avente accesso dalla cucina e precisamente nella porzione di balcone chiusa a formare la veranda dove è organizzata la su citata cucina/lavanderia.



Dal disimpegno, mediante una ampia porta scorrevole in legno scuro e vetro, si accede al salone composto da due vani aventi in tutto due porte finestre prospettanti sul balcone che affaccia su via Carissimi ed avente anche un camino. Dal salone si accede attraverso una porta che crea la divisione tra la ampia zona giorno al corridoio a pianta articolata ad "esse" che conduce a tutta la zona notte composta da tre ampie camere doppie e da un ampio bagno. Dal corridoio si accede, quindi, mediante la prima porta a sinistra ad una prima camera letto con armadi, questa mediante una porta finestra prospetta sul balcone precedentemente descritto. Ritornando nel corridoio e girando a destra, attraverso un passetto ci si immette in un secondo corridoio dove sulla destra si scorge un armadio che copre la seconda porta d'ingresso, mentre girando a sinistra si accede al tratto di corridoio nel quale vi sono le due porte di accesso alle due camere da letto e frontalmente all'ampio servizio igienico. Dal corridoio, dalla prima porta a sinistra si entra nella camera da letto matrimoniale (con pavimentazione vetusta) dotata di porta finestra con accesso che si immette sul balcone prospettante via Carissimi. Dal corridoio dalla porta sita sulla destra si entra nella camera da letto matrimoniale (con pavimentazione vetusta) con porta finestra sul balcone avente forma ad "elle" quindi prospettante sullo spazio condominiale, e su via Cimabue. Dal corridoio, frontalmente si accede all'ampio bagno, dotato di vasca da bagno e finestra con infissi in ferro risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e con infiltrazioni al soffitto e tubazioni danneggiate, in breve in pessimo stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno scuro e vetro, in parte scorrevoli. Gli infissi esterni in legno con vetrocamera, sono provvisti di cassonetti e di avvolgibili (il bagno grande ha infisso in ferro in pessime condizioni). I pavimenti sono in maiolica, le pareti sono tinteggiate, l'appartamento non è dotato di allacciamento alla rete del gas ma è dotato di normali impianti tecnologici quali l'impianto elettrico, idraulico- sanitario e l'acqua calda è fornita da boiler, ha parziale impianto di raffreddamento ma non di riscaldamento vi è il camino nel salotto. L'altezza degli ambienti è di mt. 3,15. L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione per quanto riguarda l'interno ed in particolare la zona giorno formante metà appartamento, fanno invece eccezione le ultime due camere da letto e in particolare il bagno grande. L'edificio in generale ed il cortile si trovano in pessimo stato di conservazione. In modo particolare, i sotto-balconi, e nello specifico le facciate esterne di tale appartamento si trovano in pessimo stato di manutenzione con l'intonaco distaccato e crollato per vaste superfici, la pavimentazione presenta vegetazione tra i marmi delle soglie e la ringhiera risulta arrugginita e fatiscente.

... omissis

Più in dettaglio le superfici dell'immobile sono:

- ingresso mq. 2,90
- cucina mq. 20,71
- servizio igienico n.1 mq.4,61;
- salone 42,42
- corridoio 1 mq.4,22
- camera da letto mq.16,97
- corridoio 2 mq. 6,11
- camera da letto matrimoniale mq. 23,91
- camera da letto mq.18,43
- servizio igienico 2 mq.4,51
- balcone su via Carissimi mq.50,21
- balcone della cucina mq.13,37
- balcone della camera da letto mq.13,34

La superficie interna dell'appartamento è pari a MQ. 144,79 mentre quella dei balconi è pari a Mq. 76,92. La superficie catastale riporta come superficie dell'appartamento mq.186 mentre la superficie compresa delle aree esterne presenta un **TOTALE di MQ. 198**

... omissis

Pervenendo ad una superficie totale rilevata sui luoghi pari a: appartamento mq. 144,79 e 76,92 balconi [(porzione ponderale delle mura) + 144,79 + (76,92 al 25%)] = 34+144,79 +19 = SUP TOT. mq. 194.



Per una maggiore precisione, tenuto conto che mediante opportuni ragguagli si è verificato che le superfici rilevate corrispondono con quelle catastali, si prende in considerazione la superficie riportata nelle visure catastali. **SUP. TOT MQ.198"**

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta alle tabelle e alle planimetrie dello stato dei luoghi cui all'elaborato dell'esperto estimatore in atti, da considerarsi integralmente recepita nel presente Avviso di vendita (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 18, 19 e seg.)

Il lotto è occupato dai debitori eseguiti in uno al loro nucleo familiare

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 20 e seg.)

RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITA'.

In ordine all'identificazione catastale, Quesito n. 3 pag. 23 e seg., si rinvia a quanto riferisce l'esperto nell'elaborato, ovvero:

" **omissis** ...

Appartamento: I dati riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con i dati catastali attuali - Cat Fabbriati comune di Sant'Antimo F. 14 p.lla 150 sub.18 Cat. A/2 vani 7 Sito a via Cimabue n. 22 piano 2° interno 5. Per tale motivo l'immobile viene correttamente identificato. La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi i quali però presentano solo delle piccole differenze di distribuzione interna, tali differenze, come sopra dettagliatamente illustrato, dovranno essere riportate in catasto mediante presentazione di pratica DOCA (e Cil in sanatoria) oppure si può ripristinare lo stato dei luoghi, si fa presente all'uopo che fuori la cucina, invece vi è una veranda che deve essere da considerata abusiva e non condonabile e pertanto deve essere considerata da rimuovere.

omissis ...

La diversa distribuzione degli spazi consiste in:

-il disimpegno all'ingresso originariamente era un corridoio. Il salone era una stanza di un solo vano, mentre il vano successivo era il precedente salone affiancato dal corridoio. In sintesi vi è l'abbattimento del tramezzo che divideva l'originario corridoio con la cucina, la chiusura di due vani porta sul corridoio, la realizzazione di un'unica porta a scomparsa che collega la attuale cucina al salone, l'abbattimento dei tramezzi delle stanze 3 e 4 indicate in planimetria catastale e la realizzazione di nuovi tramezzi per suddividere l'attuale salone dalla camera da letto singola e dal corridoio n. 1

- realizzazione di una veranda sul balcone della cucina, sulla parte esposta a sud, parzialmente chiuso con infissi in alluminio che determinerebbe il cambio di fatto della superficie non residenziale in quella residenziale ed un aumento di volumetria (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 24 e seg.)

Piena proprietà appartamento al 2° piano interno 5 situato in fabbricato di tipo familiare in Sant'Antimo, Via Cimabue civico 22 - identificazione catastale: foglio 4, p.lla 150, sub. 18, di sup. catastale complessiva mq 198 (aree scoperte mq. 12); consistenza 7 VANI, cat. A/2, SUP interna dell'appartamento circa mq 144,79, balconi circa mq 76,92 in ditta ai debitori eseguiti.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al Quesito n. 6, pag. 26 e seg. riferisce:

" ... Il terreno su cui sorge l'immobile ricade in zona **B2 "residenziale esistente"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Antimo, adottato con delibera consiliare n. 63 del 18 marzo 73 La destinazione d'uso è quella Residenziale

Secondo le Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, è consentita l'edilizia di sostituzione e di integrazione nei limiti della zona di 3 mc/mq. E' consentita una altezza massima di 10,60 metri (3 piani) on un rapporto massimo di copertura pari ad 1/4 .

Le distanze minime dalla strada devono essere di m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,50

... omissis



Si precisa che l'edificio ove è sito l'immobile pignorato è stato costruito e realizzato prima dell'entrata in vigore del PRG ed è stato costruito con Licenza Edilizia e dichiarazione di Agibilità del 7 marzo 1979 n. 2462

... omissis

Si precisa che l'edificio ove è sito l'immobile pignorato è stato costruito e realizzato prima dell'entrata in vigore del PRG ed è stato costruito con:

- Licenza Edilizia L.E. n. 2462 del 7 marzo 1970 rilasciata alle germane sig.re Di Matteo Anna e Di Matteo Rosa e successiva dichiarazione di Abitabilità delle case rilasciata alle stesse proprietarie il 24.01.1975

... omissis

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Lucia Trapanese, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza del compendio immobiliare pignorato, l'esperto estimatore, in risposta al Quesito nr. 5 pag. 25 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce: " ... **Compravendita 12.01.2005 rep. 4649/2299 per V. Pappa Monteforte - Omissis e Omissis** (esecutati) in regime di comunione legale, hanno acquistato ciascuno di loro, tra le altre proprietà, la quota di 805/4500 dell'unità immobiliare pignorata da **Omissis**.

Den. succ. n.166 vol.2, tras. 12.09.2003 ai nn.36587/26419, decesso Omissis il 10.09.02, -successori legittimi i figli Omissis (16.08.62) e Omissis (24.05.64) proprietari per la quota ciascuno **128/5000**

Compravendita 31.01.1995 rep.14666 Notar R. Caravaglios, i signori Omissis e Omissis, e Omissis vendevano a Omissis (24.05.1964), in comunione dei beni, i diritti pari a **29/90**

Den. succ. n.2394 vol.3622 - 31.03.1994, decesso di Omissis (16.02.94)-eredi da testamento del 29.06.1993; Omissis (2.8.31), Omissis e Omissis (24.05.1964). A quest'ultima lasciava i diritti sull'immobile pignorato pari a **2925/4500**.

Den. succ. n.18139 del 4.08.1980 Notar Filomeno Fimmanò - Omissis (24.11.12) donò a Omissis (24.05.64) la nuda proprietà della 3° parte di tutti i suoi diritti pari a 525/900, ovvero la quota di **175/900**.

Den. succ. n.2911 bis volume 2262 del 4.10.1975, decesso del 12.06.1974 Omissis, la quale lasciava quali successori legittimi: Omissis (2.08.1931) e le nipoti Omissis.

Compravendita del 14.03.1968 Notar Pasquale Tufano, con il quale le germane Omissis e Omissis acquistarono in comune pro indiviso l'unità immobiliare pignorata da Omissis **[Cfr. Quesito nr. 5 pag. 25 e seg. Elaborato Peritale]**.

Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, Quesiti 8, 9, 1 e 11 pag. 29 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

" ... Il bene in oggetto non è gravato da vincolo idrogeologico e archeologico. Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come desumibile dal grafico all. **(Cfr. Quesito 9, pag. 29 Elaborato peritale reso)**

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale e pertanto non esiste tabella una millesimale che ne indichi i millesimi di esclusiva proprietà e quelli delle parti comuni.

Non esistono oneri Condominiali. Il bene non presenta condominio e, pertanto, non presenta rate arretrate. L'immobile risulta pignorato per intero essendo state pignorate tutte le quote.

Il bene è stato pignorato per la Piena Proprietà sito nel comune di Sant'Antimo, censito nel catasto Fabbricati di tale comune al F.4, p.lla 150, sub.18. Cat. A/2.



Risulta allo stato di proprietà dei coniugi in comunione legale dei beni sig.ri Omissis (per la quota di 805/4500) e Omissis (per la quota di 3695/4500)

L'Esperto Stimatore può quindi affermare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. con riferimento all'immobile appartenente ai debitori per i diritti pari a 805/4500 di omissis e per i diritti di 3695/4500 Omissis, come precedentemente ampiamente controllato, su cui gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

-Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 1.02.2005 ai nn.1068/4646, contratto per Notar Pappa Monteforte Vincenzo del 12.01.2005 rep.4650/2300 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

-Trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare del 10.10.2013 ai nn. 30065/40065 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli (NA) in data 22.07.2013 rep.22022

Il tutto come pervenuto agli esecutati con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'esperto Arch. Lucia Trapanese, depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Spese di Gestione, manutenzione e condominiali

In ordine alla gestione condominiale rileva che non sussiste gestione condominiale. L'occupante l'immobile e gli esecutati, nel corso del secondo accesso hanno riferito che non vi è amministratore di condominio in quanto la gestione delle spese è a livello familiare. Non si evidenziano al momento eventuali spese comuni di gestione dell'immobile né si può al momento riferire con che modalità saranno ripartite eventuali spese future per la manutenzione delle parti in comuni (Cfr. Quesito nr. 11 pag. 39 Elaborato Peritale)

Stato di Occupazione dell'immobile

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dai debitori esecutati in uno al proprio nucleo familiare.

Prezzo a base d'asta e Offerta Minima

Il prezzo a base d'asta ribassato (2°ribasso), al netto delle riduzioni proposte dall'esperto per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle difformità urbanistiche riscontrate, è fissato **in euro 99.563,00** (dicesi novantanovemila cinquecentosessantatre/00 (Cfr. Relazione peritale in atti pag. 30 e seg.) L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 74.672,00** (dicesi settantaquattromila seicentoseventadue/00).

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Servizi Srl, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.doauction.it

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 12,00 del giorno 25/febbraio/2026.**



La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.doauction.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **Vendita Asincrona** con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10.*

Offerta di Acquisto

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (www.doauction.it). 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 andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi Srl, dedicato al Tribunale di Napoli aperto presso Banca Sella recante il seguente **IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863** 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 dell'offerente 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 (*ad esempio, certificato del registro delle imprese*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attesti i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- *in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolnord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.*

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.



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

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

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- c) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it;
- d) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga 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.

Misura e Modalità della Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 1310/2013 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
- b) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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;*
- c) l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.*

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.doauction.it;
- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.



Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

Nell'ipotesi di presentazione 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione 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 presente avviso*);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- *b1) maggior importo del prezzo offerto;*
- *b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;*
- *b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;*
- *b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito offerta.*

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (*e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento*) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (*e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento*) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei Plurimi Rilanci.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 3.000,00



In particolare:

1. i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. 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.

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*).

Si precisa che 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; 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*); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

Saldo Prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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 perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N°1310/2013 R.G.E."**



In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

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 avrà 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. *(con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme)* e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

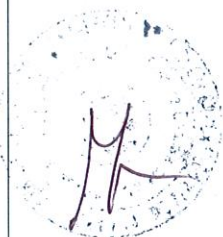
- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale Napoli Proc. Esec. N°1310/2013 R.G.E.**"
oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

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

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - *ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.*



Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (*che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.*) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) *la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;*
- b) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;*
- c) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;*
- d) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.*

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

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

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasillorosso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.



Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; 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 di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, primo comma, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it; e www.astelegale.net ; almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet casa.it, idealista.it e kijiji.it almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto di un avviso contenente la descrizione ed il valore d'asta e dell'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Casoria li, 19/ottobre/2025

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

