

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI NORD

III Sezione Civile

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 01 luglio 2024 G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore;
- letti gli atti della procedura esecutiva n. 348/2021 R.G.E. "Sirio NPL Srl contro .....", esperita giusto atto di pignoramento depositato con repertorio n. 6814 del 28/07/2021 all'UNEP Tribunale Napoli Nord, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 21.09.2021 ai nn. 46267/34295;
- preso atto del decreto di decadenza ex artt. 574, 587 e 176 disp.att.C.p.c., reso in data 08.09.2025 G.E. dott.ssa Marrazzo.
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c., reitera 1°Esperimento di vendita alle medesime condizioni e modalità ultimo incanto (esperimento del 21.01.2025).

AVVISA

- che il giorno **05 Maggio 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 intera proprietà** appartamento uso ufficio e box auto in Casoria(NA) via Boccaccio n°36, facenti parte di complesso edilizio denominato "Parco dei fiori", composto di tre camere e accessori sito al terzo piano della scala B interno 13, censito in Catasto Fabbricati comune di Casoria, Foglio 3, p.lla 1478, sub. 47, Cat A/10, classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte 101mq; RC euro 1.069,07, confinante in senso orario con Via Boccaccio, interno 14, cassa scale e interno 12. **Box auto** al piano interrato quale pertinenza dell'appartamento, distinto con numero 17, censito in Catasto Fabbricati comune di Casoria Foglio 3, p.lla 1478, sub 103, categoria C6, classe 5, Consistenza 16 mq Totale 19 mq Totale escluso aree scoperte, R.C. euro 50,41, confinante in senso orario con cortile, box n°40, locale F, corsia e box 16.

Il diritto reale di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. L'esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento ed i dati attuali. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Come evidenziato nel verbale di sopralluogo (Cfr. **ALL 2 Elaborato peritale pag. 7**), uno dei due bagni riportati in planimetria è stato dimezzato al fine di creare una zona lavanderia, conservando la specifica volumetria catastale. (Cfr. **ALL 3**)

Descrizione del Cespite

L'esperto designato nel suo elaborato, in risposta al Quesito 2 pag. 8 e seg. riferisce:

"... Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono un appartamento ad uso ufficio posto al terzo piano - scala B del condominio denominato "Parco dei fiori" con box auto al piano interrato siti in Casoria (NA) via Boccaccio n°36.





*omissis*

Via Boccaccio è una strada che nasce da Piazza Dante in corrispondenza della stazione ferroviaria di Casoria – Afragola nella zona periferica a sud – ovest della città. Gli immobili oggetto del provvedimento distano circa 350 m dalla stazione ferroviaria. Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio denominato "Parco dei fiori" confinante con via Boccaccio, proprietà [REDACTED] Cupa Vicinale, I Traversa Vittorio Alfieri e via Petrarca, e censito al N.C.T. foglio 3, p.lla 1478 sub dal 9 a 153 compresi (ALL 12 Elaborato peritale), che si compone di:

- PIANO SEMINTERRATO, comprendente 59 box auto e 12 locali cantina, cui si accede da due rampe poste nel confine posteriore lato sud del fabbricato;
- PIANO TERRA comprendente tre locali commerciali
- L'intero edificio è composto di tre corpi di fabbrica serviti rispettivamente dalle scale "A", "B" e "C"

L'ingresso all'appartamento uso ufficio oggetto del provvedimento è possibile, una volta entrati nel cortile dalla via Boccaccio, per il tramite della scala B. L'appartamento posto al 3° piano è dotato di ascensore condominiale

*omissis*

Il box auto è invece accessibile dal vano scala o dalle due rampe, una per l'ingresso e l'altra per l'uscita (su via I traversa Vittorio Alfieri), poste nel confine posteriore lato sud del fabbricato

*omissis*

L'appartamento è in un buono stato di conservazione, presenta finiture di qualità buona con pavimenti in ceramica e pareti verniciate con pittura lavabile. Nella zona cucina è presente un rivestimento a mezza altezza fatto in mattoncini bianchi, nell'unico bagno è presente un rivestimento a mezza altezza dietro la zona dei sanitari e del lavabo mentre un rivestimento in mosaico è presente nel box doccia. I serramenti esterni delle due camere sono in alluminio bianco e avvolgibili in plastica. Il vano che accede al terrazzo presenta invece serramenti in alluminio bianco e persiana in ferro all'esterno.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna: 2.85 m

Sup. resid. Lorda: 98 mq

Sup. balcone: 14.7 mq

Sup. resid. Netta: 92 mq

Sup. box auto: 19 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e D.P.R. 138 del 1998 allegato C: La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)  $\text{Sup. commerciale complessiva} = (\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguaglio}) + (\text{Sup. balcone lorda} \times \text{coeff. ragguaglio}) + (\text{Sup. box auto} \times \text{coeff. ragguaglio}) = (98 \text{ mq} \times 1) + (14.7 \text{ mq} \times 0.1) + (19 \text{ mq} \times 0.25) = \text{mq } 98 + 1.47 + 4.75 = \text{mq } 105$

Ricapitolando schematicamente le finiture: Pavimenti Ceramica Pareti Pittura lavabile, rivestimento in bagno e zona cucina, mosaico in box doccia Porta d'ingresso Porta blindata semplice Porte interne A battente in legno Infissi In alluminio bianco con avvolgibili in plastica Impianti Riscaldamento condominiale, Elettrico, Idrico, Telefonico, Antenna tv, Stato manutenzione buono.

L'immobile è utilizzabile nello stato in cui si trova. Lo stesso non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 250,00" (Cfr. Elaborato peritale reso pag. 9 e seg.)





**RIFERIMENTI CATASTALI, CONFORMITA' e Destinazione Urbanistica** (estremi della concessione edilizia)

In risposta al Quesiti 3 e 4, dell'Elaborato peritale reso, pag. 19, 20 e seg., l'esperto testualmente riferisce:

"... L'esperto ha fatto richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Casoria per identificare l'area su cui sorge l'immobile oggetto del provvedimento (**ALL 5**). Dai certificati prodotti risulta che:

- l'area è ubicata in Casoria in via Boccaccio ed è censita al N.C.T. al foglio di mappa n. 3 particella n. 1478;
- sull'area oggetto di istanza ricade un immobile;
- l'area su cui insiste l'immobile è classificata in Zona Br2.1 – Città residenziale densa, del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 27/12/22 al presente atto;
- l'area non è interessata da vincoli.

Relativamente alle concessioni edilizie (**ALL 6 Elaborato reso**), in data 07/11/1991 il comune di Casoria ha rilasciato concessione edilizia n°321 per la costruzione nell'area identificata di un centro commerciale. In data 22/02/1994 concessione n°375 per eseguire la variante e sopraelevazione di detto centro. In data 26/05/1994 concessione n°404 in variante. Il complesso immobiliare edificato sulla detta area, in forza delle citate concessioni, in Casoria, via Boccaccio n°36 e denominato "Parco dei Fiori" si compone di:

- PIANO SEMINTERRATO, comprendente 59 box auto e 12 locali cantina
- PIANO TERRA comprendente tre locali commerciali
- L'intero edificio è composto da tre corpi di fabbrica serviti rispettivamente dalle scale "A", "B" e "C"

- SCALA A: primo piano con tre appartamenti; secondo piano con tre appartamenti e due uffici; piani dal terzo al quinto con cinque appartamenti ciascuno.

- SCALA B: primo piano con sei uffici; piani dal secondo al quinto con quattro uffici ciascuno.

- SCALA C: primo piano con ufficio e due appartamenti; piani dal secondo al quinto con cinque appartamenti ciascuno.

- Diciannove posti auto esterni.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono state fatte delle modifiche nella distribuzione interna degli spazi. In particolare, uno dei due bagni riportati in planimetria è stato dimezzato al fine di creare una zona lavanderia, conservando la specifica volumetria catastale. L'Esperto ha calcolato i costi per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni. Si dovrà presentare una CILA in sanatoria con costi di sanzione più diritti di segreteria da versare al Comune di Casoria pari ad euro 1.500. Successivamente si dovrà presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale i cui costi si stimano euro 250,00 + IVA e euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate. Infine per l'onorario al tecnico abilitato si stima un costo di euro 1.000 " (Cfr. **Elaborato reso Evidenze pag.19**).

**Dati Catastali:**

- Appartamento uso Ufficio: Catasto fabbricati del Comune di Casoria al Foglio 3, p.IIIa 1478, sub.47, Cat A/10, classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte 101mq; RC euro 1.069,07;
- Box auto: catasto fabbricati del Comune di Casoria al Foglio 3, p.IIIa 1478, sub 103, categoria C6, c1asse 5, Consistenza 16 mq Totale 19 mq Totale escluso aree scoperte, R.C. euro 50,41

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto uno dei due bagni riportati in planimetria è stato dimezzato al fine di creare una zona lavanderia, conservando la specifica volumetria catastale. Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (**ALL3,ALL4 Elaborato peritale reso**).

**Concessioni:** Relativamente alle concessioni edilizie, in data 07/11/1991 il comune di Casoria ha rilasciato concessione edilizia n°321 per la costruzione nell'area identificata di un centro commerciale. In data 22/02/1994 concessione n°375 per eseguire la variante e sopraelevazione di detto centro. In data 26/05/1994 concessione n°404 in variante.



Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione di spazi interni nei due locali bagno. Per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, si dovrà presentare una CILA in sanatoria con costi di sanzione più diritti di segreteria da versare al Comune di Casoria pari ad euro 1.500. Successivamente si dovrà presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale i cui costi si stimano euro 250,00 + IVA e euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate. Infine per l'onorario al tecnico abilitato si stima un costo di euro 1.000.

L'area su cui insiste l'immobile è classificata in Zona Br2.1 – Città residenziale densa, del PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/12/22

**Piena proprietà cespite immobiliare**, appartamento uso ufficio e box auto facenti parte di complesso edilizio denominato "Parco dei fiori" in Casoria (NA) via Boccaccio n°36. Trattasi di appartamento con box auto, composto di tre camere e accessori sito al terzo piano della scala B interno 13, box al piano interrato quale pertinenza dell'appartamento, distinto con numero 17. Totale Superficie commerciale 105,00 mq, rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati comune di Casoria Foglio 3, p.la 1478, sub. 47, Cat A/10 RC euro 1.069,07, e sub 103 Cat. categoria C6, classe 5, R.C. 50,41 in ditta al debitore esecutato.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA e Sanabilità.**

Riguardo alla conformità urbanistica l'esperto designato nell'elaborato peritale in risposta al **Quesito 6**, pag. 23 e seg. riferisce:

" ... L'esperto ha fatto richiesta all'ufficio urbanistico del comune di Casoria di avere copia delle licenze edilizie concesse alla realizzazione dell'immobile a cui afferiscono i beni oggetto del provvedimento (**ALL 6 Elaborato reso**).

In particolare:

- In data 07/11/1991 il comune di Casoria ha rilasciato concessione edilizia n°321 per la costruzione nell'area distinta al catasto al foglio 3 p.la 193 posta in Casoria alla via Boccaccio di un centro commerciale.
- In data 22/02/1994 il comune di Casoria rilascia concessione n°375 per eseguire la variante e sopraelevazione di detto centro commerciale.
- In data 26/05/1994 il comune di Casoria rilascia concessione n°407 in variante per apportare alcune variazioni non essenziali del manufatto.

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni: uno dei due bagni previsti in planimetria è stato dimezzato. Una parte dello stesso (circa la metà antistante) è stato adibito a zona lavanderia mentre la restante parte risulta di ampliamento al secondo bagno

**omissis**

Per le modifiche interne si dovrà sanare la diversa distribuzione degli spazi presentando una CILA in sanatoria il cui costo si stima in euro 1.500. Ai fini dell'aggiornamento del bene (DOCFA) si stimano: euro 250,00 + IVA euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate. Infine si stima in euro 1000 il compenso al tecnico abilitato

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 Ing. Antonio Chiariello, 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 a pag. 15 e seg. dell'elaborato peritale reso, riferisce: **omissis** .....





In forza dei seguenti Atti e Fatti:

ANNO 1988

- In data 24 Novembre 1988 con atto di compravendita a rogito Notaio Iaccarino, registrato a Napoli il 12/12/1988 al n°20015 e trascritto il 01/12/1988 ai nn. 32576/23656, la società "Omissis S.r.l." con sede in Casoria, acquista un capannone in via Boccaccio di complessivi mq 4620 (N.C.E.U., foglio 3 p.lla 193), poi demolito totalmente giusto denuncia U.T.E. n° 12925 del 28/05/1994.

ANNO 1989

- Con atto per notaio Fisichella del 20/07/1989, registrato a Napoli il 25/07/1989 al n°18098/A la società "Omissis S.r.l." è trasformata nella società "Omissis S.a.s. di Omissis & C."

ANNO 2002

- In data 22 Febbraio 2002 con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss rep. n° 16968/4636, registrato a Napoli il 05/03/2002 al n° 4615/1V, n°5606 del 26/02/2002, Omissis nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società Omissis S.r.l. vende e trasferisce alla ditta individuale Omissis le seguenti porzioni di fabbricato site in Casoria alla via Boccaccio n°36 (**ALL 7 Elaborato peritale**)
  1. Al terzo piano scala B: appartamento ad uso ufficio, interno 13, composto di tre camere ed accessori censito catastalmente al foglio 3, p.lla 1478, sub 47 del comune di Casoria Cat A/10 cl 1 vani 4,5 R.C. € 1.069,06;
  2. Al piano interrato: box auto n°17 censito catastalmente al foglio 3, p.lla 1478, sub 103 del comune di Casoria Cat C/6 cl 5 mq. 16 R.C. € 50,41; al prezzo di vendita complessivo di € 90.379,95 oltre IVA di cui € 82.633,10 oltre IVA per l'ufficio e € 7.746,85 oltre IVA per il box.

In risposta al quesito l'esperto ha prodotto tra gli allegati la visura ipotecaria sul nome del coniuge del debitore esecutato in ragione del regime di comunione di beni tra i coniugi (**ALL 13 Elaborato peritale**)  
(Cfr. Quesito 5 pag. 22 **Elaborato Peritale**)

**Vincoli e Oneri Giuridici Gravanti sul Bene**

In ordine all'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, pag. 28 e seg. dell'elaborato peritale l'esperto riferisce:

" ... **omissis**

L'esperto ha reperito per il tramite dell'amministratore del condominio "Parco dei Fiori" a cui afferiscono i beni pignorati, Avv. Omissis, il regolamento condominiale con relativa indicazione delle tabelle millesimali. Tale regolamento è stato stipulato in data 02/08/1995, a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss rep. n° 11211/2119, registrato a Napoli il 08/09/1995 al n° 15683, trascritto a Napoli 2 il 09/08/1995 al n° 23739/17526 (**ALL 8**).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Nessun onere

Cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**a. ISCRIZIONI**

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 11/04/2014 ai nn 22361/12912 a favore di Banca Popolare di Ancona**, giusto contratto di mutuo dell'11/04/2014 rep. 131776/43144 capitale € 100.553,04, ipoteca € 170.000,00 contro esecutato, unico titolare della dell'impresa individuale "Omissis" (**ALL 9 Elaborato peritale**)





- *Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta in data 26/06/2019 numero di repertorio 5106/7119 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATERISCOSSIONE capitale € 285.635,15, totale spese € 571.270,30, contro esecutato. L'ipoteca interviene tra gli altri sugli immobili oggetto del provvedimento quali parte dell'unità negoziale 2 richiamata nella nota (ALL. 20 Elaborato peritale)*

**b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: (da controllare e completare)**

- Pignoramento notificato dal pubblico ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord in data 28/07/2021, numero di repertorio 6814, trascritto il 21/09/2021 ai nn. 46267/34295 a favore di SIRIO NPL s.r.l. contro esecutato (ALL 10 Elaborato peritale)

**c. Difformità urbanistico edilizia**

- CILA in sanatoria euro 1.500,00

**d. Difformità Catastali**

- DOCFA per aggiornamento catastale euro 300

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale. Dal certificato di destinazione urbanistica (ALL 5 Elaborato peritale) si evince che l'area su cui insiste l'immobile è classificata in zona Br2.1 – Città residenziale densa, del PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n°52 del 27/12/22 e che l'area non è interessata da vincoli.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

*Il tutto come pervenuto all' esecutato con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella perizia di stima dell'Ing. Antonio Chiariello, depositata in atti cui si rinvia, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.*

***Spese di Gestione, manutenzione e condominiali***

L'esperto ha reperito per il tramite dell'amministratore del condominio "Parco dei Fiori" a cui afferiscono i beni pignorati, Avv. Omissis, il regolamento condominiale con relativa indicazione delle tabelle millesimali. Tale regolamento è stato stipulato in data 02/08/1995, a rogito del Notaio Francesco Russo Krauss rep. n° 11211/2119, registrato a Napoli il 08/09/1995 al n° 15683, trascritto a Napoli 2 il 09/08/1995 al n° 23739/17526 (ALL 85 Elaborato peritale).

Il regolamento di condominio disciplina la gestione dei seguenti beni condominiali:

- *gli impianti di acquedotto, luce e forza motrice, fino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole scale;*
- *gli impianti di fognatura e canali di scarico delle acque bianche e nere fino ai*
- *punti ove si distaccano le diramazioni per le singole scale;*
- *gli impianti ascensori;*
- *viali antistanti gli ingressi, ivi comprese tutte le opere annesse, quali muri,*
- *marciapiedi, aiuole, cancelli;*
- *l'impianto di illuminazione esterna*

Il pagamento degli oneri condominiali è disciplinato in quote mensili secondo le relative tabelle millesimali da corrispondere direttamente all'amministratore del condominio tramite apposito c/c o contanti con rilascio di ricevuta L'esperto ha fatto altresì richiesta di attestazione dello stato dei pagamenti e oneri condominiali riferiti all'immobile pignorato.





Dalle evidenze fornite dall'amministratore del Condominio (**ALL. 14**) risulta la seguente situazione debitoria:

- *Pagamenti oneri condominiali ordinari*
- *Saldo gestione ordinaria 2020 € 412,11 salvo conguaglio*
- *Gestione ordinaria 2021 € 600,00 salvo conguaglio*
- *Gestione ordinaria 2022 € 600,00 salvo conguaglio*
- *Gestione ordinaria 2023 € 600,00 salvo conguaglio*
- *Pagamenti oneri condominiali straordinari*
- *Saldo lavori terrazzo Omissis € 94,94*
- *Riparazione videocitofoni € 51,99*

**TOTALE DOVUTO € 2.359,04**

Dai costi di gestione ordinaria è possibile evincere quello che ad oggi è divenuto il canone mensile del condominio per gli immobili pignorati ovvero € 50,00.

### **Stato di Occupazione dell'immobile**

All'attualità l'immobile pignorato è occupato dal figlio del debitore esecutato. L'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

### **Prezzo a base d'asta e Offerta Minima**

Il prezzo a base d'asta, 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 102.000,00** (dicesi centoduemila/00) (Cfr. Relazione peritale in atti pag 27, 28 e seg.)

L'offerta minima di acquisto (prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata **in euro 76.500,00** (dicesi settantaseimilacinquecento/00).

### **Modalità della Vendita Telematica**

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance S.r.l. S.U. il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le **ore 23,59 del giorno 04/maggio/2026**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 Finance S.r.l. S.U. aperto presso* **BANCA SELLA SPA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770** 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@commercialistinapolinord.it](mailto:francesco.russo@commercialistinapolinord.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); con la precisazione che:



- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata 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](mailto: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 Nord recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 348/2021 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.

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 e alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.



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 delibazione 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 2000,00**

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 Nord 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 Nord Proc. Esec. N°348/2021 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 Nord Proc. Esec. N°348/2021 R.G.E."**

oppure

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.



- 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°c. ed art.40, 4°c. 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 congruo dovuto 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 congruo dovuto;*
- 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](mailto: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 65 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); almeno 75 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicato per estratto, sul quotidiano "IL Mattino di Napoli" ediz. domenicale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 4) distribuito a mezzo riproduzione in volantini (n. 500 missive pubblicitarie), in uso alla pubblicità commerciale, almeno venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, ai residenti della zona in cui è ubicato l'immobile in vendita, contenenti l'annuncio della vendita-fissata.

Casoria lì, 27.01.2026

  
Il Professionista Delegato  
dott. Francesco Russo