



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Dott. Michele Iuliano**, con studio in Trentola Ducenta (CE) alla Via Cottolengo n. 103, iscritto nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili dell'Ordine di Napoli Nord;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Paola Caserta del 05.10.2022 ex lege 302/98;
- letti gli atti del processo esecutivo n. **508/2017**, contro:

[REDACTED]

Promosso con atti di pignoramento del 31.07.2017, trascritto il 28.09.2017 ai nn. Reg. Gen. 41545 Reg. Part.32326

Creditore Procedente:

[REDACTED]

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C. P. C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
14 maggio 2024 alle ore 12:00 e seguenti**

**SI PROCEDERA' ALLA
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ TELEMATICA)**

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita. Si avverte che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

La vendita si terrà il giorno 14.05.2024 alle ore 12:00 e seguenti in collegamento con il professionista delegato; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Notartel S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet <https://astepubbliche.notariato.it> ;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Michele Iuliano.

OFFERTA

L'offerta può 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 delle vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** e del **bollo** (dell'importo di **€ 16,00**), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una 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 giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

in via alternativa, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell' art.12 comma 4 e dell' art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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 (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015). L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato michele.iuliano@commercialistinapolinord.it;

nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati necessariamente in unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita intestato a: **"NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE"** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT24/I/03332/03201/000002610810** dell'importo della cauzione.

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

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e 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 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.it> attraverso il collegamento operato a cura del Professionista Delegato;

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 sito <https://astepubbliche.notariato.it>.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E EVENTUALE GARA IN PRESENZA DI PIU' OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sarà 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;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista effettuerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del 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 ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it>;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà 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);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

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 avranno 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. / 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura 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 a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

- che la vendita ha luogo 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;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- che 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;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

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 d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio a ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni (e comunque non superiore a 120 giorni) dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano**, (cell 347/7062963 – e-mail: dott.micheleiuliano@gmail.com) facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, ad un congruo numero di fotografie, alla planimetria dei beni posti in vendita e all'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, inclusa la indicazione ed i recapiti del custode giudiziario saranno rese pubbliche, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Inserimento**, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. **Inserimento** 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, su rete Internet all'indirizzo <https://astepubbliche.notariato.it>, nonché sul sito del Tribunale **www.tribunale.napolinord.giustizia.it**;
3. **Pubblicazione** dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" ed. locale, in giorno festivo, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla Società Notartel S.p.A.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà di fabbricato e quota di 1/6 di giardino ubicato in Casandrino alla via Pasquale D'Antonio snc, piano S1, T, 1° e 2°; è composto al piano seminterrato da tre locali cantina, da abitazione su tre livelli, piano terra, primo e secondo; al piano terra è composta da salone, cucina/pranzo, anti wc e WC oltre ripostiglio, al piano primo è composta da hall di piano, studio, tre camere, disimpegno, due locali WC, sala da bagno, lavanderia e guardaroba, al piano secondo, è composta da locale sottotetto/living, cucina, antibagno e WC, oltre area scoperta pertinenziale; negozio al piano terra composto da un unico locale con antibagno e WC oltre ripostiglio; quota indivisa di 1/6 di giardino con annesse pertinenze; confina con via D'Antonio a sud, con particella 1708 e 1076 a nord, con particella 743 ad ovest, con fabbricati particelle 749 e 98 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Casandrino al foglio 5, p.lla 1837, sub 1, 2 e 3, C.T. del Comune di Casandrino al foglio 5, p.lla 1708; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a sub. 2 (piano seminterrato) per totale difformità, inesatta rappresentazione grafica oltre che la mancata rappresentazione di ulteriori due vani cantina; sub. 1 (piano terra, primo e secondo/sottotetto) per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa consistenza planimetrica; sub. 3 (negozio piano terra) per diversa distribuzione degli ambienti; particella 1708 assenza di scheda planimetrica di manufatto; vi è Autorizzazione per l'esecuzione lavori edili n. 139 del 30.12.1959, nulla osta per l'esecuzione lavori edili n. 4/62 del 18.04.1962, Nulla osta per l'esecuzione lavori edili n. 31/1963 del 31.07.1963 e successiva variante approvata dalla commissione edilizia comunale in data 02.06.1964, per la quale in data 15.04.1965 vi è rilascio di abitabilità, Licenza per esecuzione lavori edili n. 350/1973, Concessione per esecuzione di lavori

edili n. 611/79, Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 7030 del 05.08.2013 con dichiarazione di fine lavori con allegato certificato di collaudo finale prot. n. 7206 del 12.08.2013, Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 53 del 15.11.01 per porzione immobiliare ricadente su giardino particella 1708, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad ampliamento di superficie residenziale (SR) al piano primo ed ampliamento di Superficie non residenziale (SNR) dovuta all'ampliamento di balcone; ampliamento di superficie residenziale (SR) al piano secondo/sottotetto ed ampliamento di superficie non residenziale (SNR) dovuta all'ampliamento di balcone, diversa distribuzione interna degli ambienti di piano primo e sottotetto; difformità distributive interne all'unità immobiliare sub. 3. Il terreno particella 1708 ai sensi del vigente P.R.G.C. ricade in Zona A – Conservazione del Centro Storico e che ricade all'interno del Perimetro di Centro Abitato e ricade in Zona ad elevato rischio idrogeologico R3.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 342.000,00 (eurotrecentoquarantaduemila /00)

OFFERTA MINIMA:

Euro 256.500,00 (euroduecentocinquantaseimilaecinqüecento/00)

RILANCIO MINIMO:

Euro 2.000,00 (euroduemila/00)

L'immobile è più compiutamente indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da soggetti terzi in virtù di titolo non opponibile alla procedura.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedenti ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) secondo il modello allegato in calce al presente avviso, **entro 30 giorni dell'aggiudicazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

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

Aversa, 09.02.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Michele Iuliano

ALLEGATO

MODELLO DI RICHIESTA NOTA PRECISAZIONE DEI CREDITI

Il professionista delegato

Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es. _____;

INVITA

I creditori ad inviare, entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della presente, nota riepilogativa del credito all'attualità spettante, partitamente distinto in capitale, interessi, spese e competenze (le spese legali dovranno essere formulate secondo il DM 140/2012).

A tal fine, ove il titolo azionato sia costituito da mutuo ipotecario, tale precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

A) Capitale originario mutuato: euro _____;

B) Rate inadempite a decorrere dal _____; (*indicare la data della prima rata inadempita*);

IN GRADO IPOTECARIO:

C) Capitale puro erogato e non pagato: euro _____ (*indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), al somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagate*);

D) Interessi di ammortamento triennali: euro _____ (*indicare, ai sensi del secondo comma dell'art. 2855 c.c., la somma degli interessi corrispettivi già calcolati, nel piano di ammortamento, nelle due annate anteriori e in quella in corso al giorno del pignoramento*);

E) Interessi legali fino alla vendita: euro _____ (*indicare, ai sensi del terzo comma dell'art. 2855 c.c., la somma degli interessi legali maturati, senza anatocismi, sul capitale puro riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento*).

In ipotesi di mutuo a tasso fisso cui non sia allegata la tabella di ammortamento oppure in di mutuo a tasso variabile con tabella che ammortizza il solo capitale, il creditore allegghi estratto conto scalare che consenta di riscontrare l'importo ascrivibile alla voce indicata sub D); inoltre, nello stesso estratto conto, dovranno essere altresì indicati eventuali pagamenti parziali in deconto della morosità, al fine di verificarne la corretta imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.