

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. **Romolo Matarazzo**, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 266/2022;

viste l'ordinanza di delega emesse dal G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo in data 27 maggio 2025, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015,

AVVISA

che il giorno 16 SETTEMBRE 2025 alle ore 15,00 presso il proprio studio in Pozzuoli (NA) alla via Cacciapuoti n.14/a, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE

E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di fabbricato, ubicato nel Comune di Melito di Napoli (Na) alla Via Roma n.406 (già n. 397), composto da due piani fuori terra con tetto a terrazza, con esposizione est, che si sviluppa su due piani, con area di corte antistante lato est e con tetto a terrazza, di cui il piano terra è costituito da una tavernetta non abitabile dove è presente un angolo cottura, wc, ripostiglio e area pertinenziale esterna lato est e il piano primo è costituito da una zona Open Space allo smonto della scala, un corridoio, due

camere e un bagno. Il lotto unico (casa unifamiliare) riguarda un'unità

abitativa terra-cielo di due piani fuori terra (PT-P1) facente parte di un

fabbricato plurifamiliare che si sviluppa attorno ad una corte comune e a cui

si accede da Via Roma attraverso portone in ferro a due ante, carrabile e

pedonale. Varcato il portone e attraverso l'area di corte comune, pavimentata

con lastrico cementizio, proprio di fronte, con proiezione verso destra,

troviamo la porzione di fabbricato oggetto di stima. Esternamente presenta:

facciate intonacate e rifinite con pittura rosa; affacci su corte comune, con tre

finestre al primo piano e portoncino, porta e finestrino al piano terra. Varcato

il portoncino d'ingresso, in legno color noce con intarsi rettangolari, troviamo

una rampa di scale, con gradini rivestiti in marmo, che conduce al primo

piano e sulla sinistra alcuni gradini che conducono al piano terra, (sottoposto

di 0,40 m dalla linea di terra). Il piano terra, anche se non è abitabile è adibito

a tavernetta e rappresenta la zona giorno, mentre il primo piano è adibito a

zona notte. Il piano terra, adibito a zona giorno, presenta: soggiorno con

porta a doppia anta che apre su corte comune; cucina con parete angolo

cottura rivestita in mattonelle quadrate di colore rosa e con piccola finestra

con affaccio su corte comune; bagno con igienici, lavandino e vasca; presenta

pareti riveste in gran parte in mattonelle quadrate di colore rosa e piccolo

finestrino che apre su corte comune; ripostiglio con pareti rifinite con solo

intonaco. Le condizioni della zona giorno sono sufficienti tranne per le pareti

descritte rivestite in mattonelle, la restante parte delle pareti sono intonacate

e rifinite con pittura di colore bianco. I pavimenti sono in mattonelle

quadrate in cotto. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in

alluminio a doppia anta con oscuranti napoletane in ferro di colore grigio.

Il primo piano adibito a zona notte, presenta: piccolo open space con finestra

che affaccia su corte comune; corridoio che conduce alle camere e al bagno

con finestrino in alto che apre su lato ovest; cameretta con finestra che

affaccia su corte comune; camera da letto con finestra che affaccia su corte

comune; bagno con igienici, lavandino, doccia e lucernario a soffitto. Le

condizioni interne al primo piano sono discrete, con pareti intonacate e

rifinite con pittura di colore chiaro tranne per la parete dell'open space che si

mostra rifinita con pittura di colore verde e le pareti del bagno che sono in

gran parte dell'altezza rivestite in mattonelle quadrate di colore beige. La

pavimentazione è in mattonelle quadrate in grès color beige; le porte interne

sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in legno a doppia anta con

vetro singolo con oscuranti avvolgibili color verde. Il primo piano presenta

tetto a terrazza, usufruito da altro proprietario che vanta (senza alcun titolo)

accesso dal terrazzino della sua abitazione, attraverso scala in ferro, per la

quale è prevista demolizione per liberare l'immobile da qualsiasi vincolo in

caso di vendita all'asta. L'immobile è fornito di impianto, idrico, elettrico,

gas, impianto tv. Non presenta Certificato di prestazione energetica. Lo stato

manutentivo inerente alle forniture, le rifiniture, le qualità degli ambienti si

presenta in discreto stato di conservazione. L'altezza interna del piano terra è

m 2,02 mentre quella del piano primo è m 2,92.

Nella sua attuale consistenza l'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq 102,93.

Dati catastali - L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Melito

di Napoli (NA) con i seguenti riferimenti catastali: **foglio 1, p.lla 96, sub 4,**

cat. A/4, cl. 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. totale 132 mq escluse aree

scoperte 132 mq, rendita catastale euro 199,87, Via Roma n. 397 piano T-1.

Confini - a nord con proprietà aliena, ad est con corte condominiale, a

sud con proprietà aliena ad ovest con particella 232 proprietà aliena.

Stato di occupazione - Allo stato, è in corso la procedura di sfratto per

il rilascio dell'immobile.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:

Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque virgola zero zero)

pari al 75% del valore d'asta - prezzo di riferimento.

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

Conformità urbanistica e catastale: l'esperto stimatore riferisce che il

descritto stato dei luoghi, solo per il piano terra, non corrisponde alla

consistenza catastale per una diversa destinazione d'uso e una diversa

distribuzione interna. Il Lotto Unico presenta Domanda di Concessione

Edilizia in Sanatoria con protocollo n. 4332 del 28.03.1986 e grafici a cui lo

stato dei luoghi solo per il piano terra, non corrisponde ai grafici della

concessione per una diversa destinazione d'uso e una diversa distribuzione

interna. Non risulta ordine di demolizione del bene. Il lotto Unico non

presenta Attestato di Prestazione Energetica. Nello specifico, l'esperto ha

riscontrato le seguenti difformità: 1) definizione della domanda in sanatoria

47/85 previo pagamento degli Oneri di Concessione. Inoltre, lo stato attuale

dei luoghi del lotto Unico è difforme dalla planimetria di Concessione

Edilizia in Sanatoria, per il solo piano terra in ordine ad: 2) una diversa

destinazione urbanistica dovuta a: uso abitativo del piano terra a tavernetta

pur essendo di altezza inferiore alla norma ($h=2,02m$) pertanto superficie non

abitabile; 3) una diversa distribuzione interna dovuta a: demolizione di parte

della parete che divideva i due originari ambienti; realizzazione di un wc e

di un ripostiglio; trasformazione di una porta in due piccole finestre uno per

il wc, l'altra per l'angolo cottura; 4) esistenza di una scala di ferro che dal

terrazzino del vicino conduce sulla terrazza del primo piano del lotto unico;

5) non presenta Attestato di Prestazione Energetica. Per il primo (1°) punto,

l'esperto prevede la definizione della domanda di concessione edilizia in

sanatoria previo il contributo degli oneri di concessione calcolati in modo

sommario per una superficie così come indicata nel mod. 47/85-A di mq

104.78 all'incirca € 3.000,00 (tra "Oneri di costruzione", "Oneri di

urbanizzazione") inoltre visto che al momento della domanda di condono

edilizio ovvero alla data di presentazione dei "modelli in autocertificazione"

la richiedente risultava proprietaria e residente nell'abitazione oggetto di

domanda di condono edilizio, è possibile applicare la riduzione di 1/3 per

"prima casa" sull'importo degli "Oneri di Concessione" (legge regionale n. 38

del 6.5.1985). In questo caso, quindi, l'importo da versare sarà pari a: Oneri di

Concessione= $3.000,00 - (1/3 \times 3.000,00) = \text{euro } 2.000,00$. Agli oneri di

concessione vanno sommate le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria

(Delibera di G.C. n° 4981 del 21/11/2006 Delibera di G.C. n° 491 del

22/07/2016) (Da effettuare per tutte le domande ai sensi della legge 47/85,

724/94, 326/03 e L.R. 10/04). Permessi di Costruire Soggetti ad Oneri da: €

1.001,00 a € 2.500,00 = € 768,70. Per il rilascio Concessione Edilizia In

Sanatoria (Lg.47/85) si prevede una spesa, totale della redazione tecnica, di

circa euro 4.000,00. Per il secondo (2°) punto, l'esperto prevede il ripristino

dello stato dei luoghi. Per il terzo (3°) punto, l'esperto prevede la

presentazione di una: CILA in Sanatoria per la legittimazione delle opere

indicate e si stima un costo all'incirca di euro 1.000,00. Per il quarto (4°) punto,

l'esperto prevede la demolizione e una spesa di circa euro 100,00. Per il

quinto (5°) punto, prevede la presentazione della attestazione APE e stima un

costo di circa euro 200,00. In merito alla situazione catastale, l'esperto ha

riscontrato difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle

mappe catastali, in ordine 1) all'omesso inserimento in mappa del fabbricato

in oggetto; 2) omesso collegamento tra catasto terreni e catasto fabbricato,

ovvero, in mappa è riportato solo la p.lla terreni 231 e non la p.lla 96 ai

fabbricati. Per la difformità riguardante il primo punto va eseguito una

presentazione di Mod. T9 al catasto per la rettifica. Per la difformità

riguardante il secondo punto si prevede per il cambio d'uso il suo ripristino

mentre per la diversa distribuzione degli ambienti interni, la variazione va

notificata al Catasto mediante istanza DOCFA per regolarizzarle secondo lo

stato dei luoghi. Il costo per la presentazione dell'istanza DOCFA

comprensivo di Mod.T9, comprensivo di spese tecniche è di euro 400,00 circa

ed è stato detratto dal prezzo base d'asta. L'esperto ha altresì riscontrato

difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie

catastali depositate, solo al piano terra, in ordine a) ad una diversa

destinazione urbanistica dovuta all'uso abitativo del piano a mo' di

tavernetta pur essendo di altezza inferiore alla norma (h=2,02m) pertanto la

superficie non è abitabile; b) una diversa distribuzione interna dovuta 1) alla

demolizione di parte della parete che divideva i due originari ambienti; 2) la

realizzazione di un wc e di un ripostiglio; 3) la trasformazione di una porta in due piccole finestre uno per il wc, l'altra per l'angolo cottura. I costi per la presentazione dell'istanza di APE sono stati quantificati dall'esperto in circa euro 200,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

Si precisa che tutte le spese per la regolarizzazione edilizia pari ad euro 5.100,00, per la regolarizzazione catastale di euro 400,00 e per la presentazione dell'APE di euro 200,00, sono state detratte nella determinazione del prezzo base d'asta.

La perizia estimativa alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese e gli oneri per l'eliminazione delle difformità, le altre spese (A.P.E.) ed i pesi e i vincoli a qualsiasi titolo gravanti sul bene, deve essere consultata dagli offerenti. Il tutto così come meglio chiarito, precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'architetto Cristina Bocchetti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno 15 settembre 2025.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Nel giorno e nell'ora della vendita 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

prosegue del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL con socio unico;

il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.garavirtuale.it;

il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Romolo Matarazzo.

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 e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015 con la precisazione che quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fotocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipollente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL con socio unico e dedicato al Tribunale di Napoli Nord; 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); se il soggetto offerente è minorenne o	
	interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice	
	fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento	
	di autorizzazione; 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; 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.	
	Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, si precisa che in via	
	alternativa l'offerta potrà essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa	
	a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 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 D.P.R. n. 68 del 2005; il	
	gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in	
	un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa	
	identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di	
	sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una	
	volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di	
	cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

devono essere inviati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata 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 (€ 16,00) 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). Si informa che: a) 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, D.M. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta

elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato

(romolo.matarazzo@odcecnapoli.it); b) 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

intende 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.

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% (dieci per

cento) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto

dell'acquisto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione

esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della

vendita EDICOM FINANCE SRL con socio unico e dedicato al Tribunale di

Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: IT 02 A 03268 12000

052914015770 (I TI ZERO DUE A ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO DUE

ZERO ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE NOVE UNO QUATTRO ZERO

UNO CINQUE SETTE SETTE ZERO).

Il bonifico con causale "Proc. esecutiva n. 266/2022 r.g.e., lotto n. 1,

versamento cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo

tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni

sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la

verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il

professionista (e prima ancora il gestore) non risconterà l'accredito delle

somme sul conto corrente intestato al Tribunale l'offerta sarà considerata

inammissibile con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro

detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della

vendita: a) 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; b)

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; c) 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.

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, del relativo IBAN.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; b) 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec o alla casella pec per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta; c) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato, verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore d'asta-prezzo di riferimento, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta-prezzo di riferimento

indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato

all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta-prezzo di riferimento indicato

nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari al settantacinque

per cento) l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che in

primo luogo il professionista ritenga che: a) vi sia seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione

dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; b) siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il

professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. nella forma

della VENDITA ASINCRONA con le modalità TELEMATICHE sulla base

dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non

potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato;

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: 1) maggior importo del prezzo

offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del

prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 nel presente 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 nel presente 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.

Si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo sopra indicato;

- 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 18 settembre 2025. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con

esclusione del sabato e dei giorni festivi).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

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;

- 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 al professionista delegato 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.

Al termine, il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo dovrà essere versato

entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia

indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di

seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di

aggiudicazione. Nel medesimo termine, l'aggiudicatario con dichiarazione

scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista

per la dichiarazioni false o mendaci, fornirà a pena di decadenza

dall'aggiudicazione al professionista delegato le informazioni prescritte

dall'art. 22, d. lgs 21 novembre n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo

mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di

Napoli Nord con indicazione del numero della procedura indicato nel

presente avviso di vendita, con la precisazione che ai fini della verifica della

tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo,

l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo

di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ex art. 587 c.p.c..

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate,

l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario pari al venti

per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a

cura del professionista delegato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i

compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico

dell'aggiudicatario, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza

al termine di tutte le operazioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acqui-

sto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito in Pozzuoli (NA) alla via Cacciapuoti n. 14/a, copia del contratto di mutuo e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La vendita 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, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a carico dell'aggiudicatario; 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 derivante dalla vendita sarà a cura dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

- a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c., comma 1; b) pubblicazione del medesimo sui siti web <https://www.astegiudiziarie.it/>, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- c) distribuzione di 500 volantini pubblicitari; d) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, e Subito.it.

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, dott. Romolo Matarazzo (tel. 0815262722 - cell. 3494992891) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le seguenti modalità di visita dei beni pignorati: gli interessati a presentare offerta di acquisto devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario (dott. Romolo Matarazzo, tel. 081-5262722, cell.

349-4992891), con l'avvertenza che: a) la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario; b) inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 11 giugno 2025

Il professionista delegato
dott. Romolo Matarazzo