

## 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. 312/2015;

viste le ordinanze di delega emesse dal G.E. dott. Antonio Cirma in data 16 aprile 2021 e in data 25 luglio 2023 (a modifica di quella già emessa), nonché il provvedimento del G.E. del 09.10.2024, 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 **14 GENNAIO 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 edificio**, ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Aldo Moro n. 39/B (già n. 37/A), che si sviluppa su tre piani fuori terra.

All'edificio si accede da una traversa di via Aldo Moro, attraverso un piccolo cortile individuato catastalmente come sub 6 stessa particella. Le caratteristiche dell'edificio sono di tipo civile con prospetti intonacati. Il corpo di fabbrica è costituito in muratura portante, con solai

presumibilmente in latero-cementizio. La porzione di fabbricato su cui insiste l'immobile presenta una rampa di scala con ballatoio esterno da cui si accede al piano, terra attualmente adibito a deposito, ed al primo piano da dove si accede all'abitazione. L'abitazione si sviluppa sui restanti due piani dell'edificio. Il piano terra è costituito da un unico ambiente attualmente adibito a deposito, cui si accede dal ballatoio esterno. Da quest'ambiente, entrando sulla sinistra si accede ad un piccolo locale ricavato dal sottoscala della cassa scale esterna. Salendo le due rampe delle scale esterne si raggiunge un piccolo ballatoio esterno da cui si può accedere alla abitazione. Entrando nell'abitazione si accede ad un ampio ambiente adibito a soggiorno/cucina con angolo cucina in muratura. Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo balcone che si trova entrando sulla sinistra. Sempre dal soggiorno si accede alle scale che portano al secondo piano dell'edificio, adibito a zona notte dell'appartamento. Le scale conducono ad un piccolo disimpegno che serve tutti gli ambienti del secondo piano. Accedendo dalle scale al secondo piano, di fronte alla rampa si può accedere ad un bagno. Proseguendo nel disimpegno da sinistra verso destra si può accedere ad una piccola camera da letto. Da questa camera si accede ad un balcone che affaccia sul versante ovest dell'edificio. Sempre proseguendo nel disimpegno da sinistra verso destra si accede ad una seconda camera da letto più grande. Anche da questo ambiente si può accedere ad un piccolo balconcino, che anch'esso affaccia sul versante ovest dell'edificio. I pavimenti dell'intero immobile sono rivestiti con mattonelle in gress, ad eccezione della cassa scale che è rivestita in legno. Le pareti dell'intero immobile sono rifinite in tinteggiatura civile, ad eccezione dei bagni, le cui pareti sono rivestite in

mattonelle ceramiche. I serramenti interni dell'appartamento sono realizzati in legno, i serramenti esterni sono realizzati in vetro e pvc. I balconi dell'appartamento sono dotati di strutture antintrusione in ferro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto tv, impianto citofonico e di impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria autonomo. La camera da letto matrimoniale è dotata di impianto di condizionamento. L'edificio nel suo complesso risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Nella sua attuale consistenza l'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq 131,22.

**Dati catastali** - L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti riferimenti catastali: **foglio 3, particella 216, sub. 2**, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 309,87.

**Confini** - a nord con particella 217 (corte), ad est con sub 7 stessa particella, a sud con sub 6 stessa particella (cortile), ad ovest con particella 217 (corte).

**Stato di occupazione** - Allo stato, l'immobile è occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:**

**Euro 46.195,31 (quarantaseimila centonovantacinque virgola trentuno)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:**

**Euro 36.646,48 (trentaseimila seicentoquarantasei virgola quarantotto)**  
pari al 75% del valore d'asta - prezzo di riferimento.

**RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:**



Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

**Conformità urbanistica e catastale:** l'esperto stimatore riferisce che: a)

il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono stati edificati in data anteriore al 1942 ed in particolare in data antecedente al 1920; b) il secondo piano è da considerarsi opera abusiva. Per detto livello, edificato tra il 2003 ed il 2008, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo e, pertanto, è da considerarsi opera abusiva. Sul punto, l'esperto stimatore precisa che, considerato l'anno di costruzione, essa non può assolutamente beneficiare delle sanatorie previste dalle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 e che non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile.

Altresì, l'esperto stimatore riferisce che gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso (secondo piano abusivo) ammontano ad euro 10.191,45 oltre IVA. A detto importo va aggiunto quello delle spese tecniche per la progettazione e DL che ammontano ad euro 2.000,00, oltre Cassa e IVA; c) la planimetria dello stato dei luoghi risulta sovrapponibile alla planimetria depositata presso il catasto, a meno di alcune piccole differenze al piano terra riguardante l'area della scala di accesso all'immobile ed alla posizione delle finestre al primo ed al secondo piano. 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 precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'ingegnere Mauro Pierro.

#### **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 13 gennaio 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 prosieguo del presente avviso.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;**

il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. 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 devono essere inviati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo (€ 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 25% (venticinque 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447 (I TI VENTI NOVE I ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO SETTE).**

Il bonifico con causale "*Proc. esecutiva n. 312/2015 r.g.e., lotto n. 1, 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 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 25% (venticinque 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 delibazione 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 16 gennaio 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.**

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo alternativamente mediante: **a)** 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; **b)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 312/2015 r.g.e."*. 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'acquisto 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 di estratto sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale; c) pubblicazione del medesimo sul sito internet

<https://www.astegiudiziarie.it/> e sul sito del Tribunale <https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicitalegale.aspx>, nonché



d) distribuzione di 500 volantini pubblicitari.

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, 15 ottobre 2024

Il professionista delegato

dott. Romolo Matarazzo