



Centro Direzionale di Napoli, Isola G1- 80143- Napoli (NA)

Tel e fax 0817877280

Mail: [info@collaruvolo.it](mailto:info@collaruvolo.it)

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 251/2020 del Tribunale di Napoli Nord-  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo;

L'avv. Tobia Collà Ruvolo, con studio in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1,  
delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito  
descritta,

### AVVISA

che il giorno **20 MAGGIO 2025 alle ore 15:30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli, al Centro Direzionale, Isola G1, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

#### **Si precisa che:**

- (a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita;
- (b).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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).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.

### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

**Piena e intera proprietà di immobile costituito da una villetta singola ubicata in Giugliano in Campania alla Via Ripuaria 149 (Parco Arcucci) e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 80-particella 1171- sub 2 – piano T/S1- lotto 9 - categoria A/7 - classe 1 - vani 7,5 – superficie catastale 179 mq (totale escluse aree scoperte 171 mq) - R.C. Euro 639,12**

**PREZZO**

**BASE**

**D'ASTA:**

**€**

**184.177,50 (centottantaquattromilacentosettantasette/50)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% base d'asta): 138.133,12  
(centotrentottomilacentotrentatre/12)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: €  
3.000,00 (euro tremila/00)**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO UNICO):**

L'immobile staggito è una villetta con giardino circostante sita nel Comune di Giugliano in Campania oggi alla Via Ripuaria n° 149 Parco Arccuci (Varcaturu). Percorrendo la Strada Statale 7 quarter in direzione Ischitella all'uscita di Varcaturu, girando a destra si incontra Via Ripuaria del Comune di Giugliano in Campania località Varcaturu. Dopo circa 250 mt sul lato sinistro è localizzato il Parco Arccuci. Entrando in detta stradina privata si trova la villetta staggita posta sul lato sinistro che corrisponde alla quinta villetta dopo l'imbocco da Via Ripuaria. Tale corpo di fabbrica che costituisce detta villetta è caratterizzato dall'aver un giardino esclusivo che circonda tale immobile sui quattro lati. Dal Viale di accesso si denotano due entrate una pedonale e l'altra carrabile che consente l'accesso al garage seminterrato. Entrando dal vano carrabile, dopo pochi metri si incontra la rampa che consente di accedere al piano seminterrato. Superato il varco d'accesso al garage, si incontra sul lato destro un piccolo bagnetto lavanderia realizzato dopo il 2015, anno di realizzazione della planimetria catastale. Continuando a visionare tale garage, si può notare che internamente a detto spazio vi sono due pilastri. Sul perimetro dei muri vi sono diversi finestroni di illuminazione e di areazione. Infatti tutti i muri perimetrali sono soggetti a un'abbondante umidità di risalita dovuta in tutta la zona ad un fenomeno di risalita della falda acquifera. Infatti nei mesi invernali la falda risale e pertanto quasi la totalità dei piani interrati vengono sommersi d'acqua creando così un fenomeno infiltrativo nei muri perimetrali. Andrebbero messe in opera in tale garage delle pompe di sentina al fine di pompare l'acqua al di fuori di tali ambienti. Vanno evidenziati anche sul solaio che divide il garage dall'alloggio sovrastante, alcuni fenomeni d'infiltrazione quali: esfoliazione, efflorescenze, pitting, alterazione cromatica e distacco dell'intonaco. Tali fenomeni si riscontrano in maniera più marcata sui muri perimetrali. Tali anomalie riscontrate sul solaio sono dovute ad infiltrazioni provenienti dal giardino e dai balconi sovrastanti. Usciti dal garage e percorrendo il giardino, si può notare uno spazio attrezzato tra il vano d'accesso carrabile e quello pedonale, mentre sul lato sud della villetta, si può notare la scaletta in ferro che

consente la seconda entrata direttamente nella cucina. Continuando a visionare il giardino che circonda la villetta si nota posto sul lato est, un serbatoio esterno del gas. Sul lato nord invece dal prolungamento del balcone si scorge la scala esterna che conduce sul lastrico solare. Va precisato che le condizioni delle facciate sia inerentemente gli sporti (balconi e cornicioni) che le facciate stesse sono alquanto degradate, infatti a seguito di infiltrazioni varie si notano distacchi di intonaco, alterazioni cromatiche ed umidità di risalita. In particolar modo si notano distacchi di intonaco sotto l'anima dei balconi, sotto il cornicione e sotto la rampa scale che conduce sul lastrico. Entrando dall'accesso principale posto sul lato sud, si incontra una rampa scale che porta ad una seconda porta. Entrati in detto vano, si incontra un grande salone dove, tramite un gradino, è stata realizzata una zona pranzo ed una zona soggiorno. Sul lato destro dopo la porta d'ingresso, si incontra la cucina anch'essa abbastanza grande. Tale cucina ha affaccio tramite finestra/ balcone sul lato sud della villetta. Esternamente alla cucina è stato realizzato un balconcino in ferro con scaletta d'accesso dal giardino. Tale balconcino e scaletta sono stati realizzati successivamente alla domanda di condono presentata. Va precisato che al fine di poter usufruire di tale balconcino la finestra originaria che illuminava la cucina è stata modificata creando una finestra balcone, modificando così anche il prospetto del fabbricato lato sud. In adiacenza della cucina troviamo il primo bagno con affaccio tramite finestra sul lato sud del giardino. Alla fine del soggiorno, troviamo una porta che divide la zona giorno dalla zona notte. Infatti oltrepassata tale porta si accede ad uno spazio filtro che consente di collegare le due stanze da letto ed il bagnetto di servizio. Oltrepassati la porta sul lato destro troviamo la cameretta, entrati in detto vano si nota che le dimensioni sono alquanto limitate. Tale stanza ha una finestra balcone che consente di accedere sul balcone esterno. Tale balcone ha forma a L ed alla fine troviamo la scala di accesso al lastrico solare. Va notato che tale scala nel grafico della licenza edilizia non era presente, ma comunque è stato riportato nel grafico della domanda di condono senza però precisare nella domanda che si sanava anche tale scala esterna. Proseguendo in detto spazio filtro (corridoio) si incontra la camera da letto matrimoniale. In detta stanza il soffitto è soggetto ad infiltrazioni, infatti la sua superficie è ricoperta di condensa (macchie nerastre) dovuta all'impermeabilizzazione del lastrico solare che è ormai vetusta e non più adeguata. Anche la stanza da letto ha affaccio sul balcone tramite un vano finestra/balcone. Nel corridoio vi è la terza porta posta sul lato sinistro che consente l'accesso al bagno di servizio. Detto bagnetto ha

anch'esso problemi infiltrativi sul solaio ma in maniera modesta rispetto alla camera da letto. Sul lastrico solare è stata riscontrata dall'esperto stimatore l'inadeguatezza della guaina impermeabile ormai vetusta e con lesioni, rigonfiamenti e scollata in alcuni punti. Veniva notato inoltre che sono ormai diversi anni che non viene eseguita una ordinaria manutenzione con pittura protettiva. Le condizioni dell'alloggio sono discrete internamente ad eccezione del solaio della camera da letto e del bagno, ma sono mediocri nel garage. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, esternamente ci sono gli infissi in ferro anti-intrusione. Non vi è gas domestico vi è un serbatoio esterno del gas di alimentazione per la caldaia e per il gas domestico.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina che sono quasi a tutt'altezza. L'altezza interna dell'alloggio è di mt. 2,96 mentre quella del garage è 2,36 mt. Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera per l'alloggio mentre in ferro nel garage. Gli impianti sono sotto traccia, non è stata fornita all'esperto stimatore una certificazione di detto impianto e quindi tali impianti sotto traccia non sono a norma. Al fine di adeguare tali sotto servizi bisognerà effettuare una spesa di circa € 3.000. Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE) al fine di produrla bisognerà spendere un importo di circa 1.000 €. Nell'alloggio vi sono dei termosifoni e una caldaia. L'esperto stimatore non ha potuto verificare se l'impianto di riscaldamento funzionasse e fosse a norma.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale utile dell'intero Villetta è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

<b>CALCOLO SUPERFICIE VILLETTA PIGNORATA</b>						
	<b>ELENCO IMMOBILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SC.mq</b>	<b>Coef. Dest.</b>	<b>Coef. Cons.</b>	<b>SR. mq</b>

Alloggio	Lorda Copertura 123,30 mq.	143	1	0,90	128,70
Balconi e lastrico	Lorda Copertura 129,45 mq.	125,45	0,25	0,9	29,26
Garage	Lorda Copertura 128,40 mq	128,40	0,50	0,7	45,00
Giardino	Lorda Copertura 359 mq	359	0,15	1	53,85
<b>Superficie Raggiagliata S<sub>R</sub> mq.</b>					256,81

### **IDENTIFICAZIONE E CONFINI:**

- è costituito da una villetta singola ubicata in Giugliano in Campania alla Via Ripuarua 149 (Parco Arcucci) e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 80- particella 1171- sub 2 – piano T/S1- lotto 9 - categoria A/7 - classe 1 - vani 7,5 – superficie catastale 179 mq (totale escluse aree scoperte 171 mq) - R.C. Euro 639,12;

I confini dell'intero lotto sono: a nord la p.lla 133 a sud con p.lla 1141 ad est con p.lla 82 mentre ad ovest con viale d'accesso al parco Arcucci.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE:**

- L'edificio in cui ricade l'immobile di cui alla presente procedura, è stato realizzato con n. 2 Concessioni in Sanatoria ed in particolare con:

- Disposizione Dirigenziale n.12499 del 10/10/2008, rilasciata per i primi tre livelli (seminterrato, piano terra e primo) realizzati nel 1975;
- Disposizione Dirigenziale dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli n.13577 del 06/11/2008, rilasciata per il quarto livello (piano secondo), realizzato nel 2003.

- Dall'esame della documentazione inerente all'immobile pignorato è emersa una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi a meno:

- a) un ripostiglio realizzato in prossimità dell'ingresso;
- b) la trasformazione di un balcone in finestra.

- In merito alle suddette difformità, non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione né è stato possibile rinvenire ulteriori pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli; tuttavia, considerata l'entità degli interventi eseguiti, l'esperto stimatore ha ritenuto che gli stessi non siano sanabili in quanto si configurano come interventi di "ristrutturazione edilizia" non consentiti per il vincolo paesaggistico, presente in tale zona; pertanto, se ne prevede il ripristino dello stato dei

luoghi, mediante la riapertura dell'originario balcone nella camera da letto e la chiusura del ripostiglio. Il costo per il suddetto ripristino, prevedendo i minimi interventi, ammonta a € 1.200,00, secondo stima dell'esperto stimatore.

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto, l'eventuale nuovo acquirente, salvo rinvenimenti di pratiche edilizie per le quali, a tutt'oggi, l'Ufficio Tecnico di Napoli non ha fornito alcuna documentazione dovrà provvedere unicamente al ripristino dello stato dei luoghi e non dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale, in quanto gli interventi eseguiti non risultano denunciati all'Ufficio del Catasto.

- Per lo stesso non sussistono vincoli di carattere storico-artistico ed archeologico, ma sussiste unicamente il vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 e limitazioni dettate dalla fascia di rispetto "autostrada" in cui lo stesso ricade.

L'esperto stimatore ha calcolato circa 4.000 € per demolire la scala in ferro e ripristinare la finestra originaria. Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Giugliano in Campania risulta che l'area su cui è ubicata la villetta staggita ricade in zona B1 Zona di Saturazione.

Leggendo gli atti prelevati, si è potuto verificare che la villetta era stata realizzata con regolare Licenza Edilizia n° 22 del 1968, ma poi a seguito di ampliamenti eseguiti direttamente in fase di realizzazione di detto manufatto, il Sig. ■■■■ ex proprietario effettuava domanda di condono edilizio a seguito della Legge 47/85 numero di protocollo prot. 27350 del 06/08/1986. Tale domanda è ancora in fase in itinere andrebbe completata.

L'esperto stimatore non è stato in grado di determinare i costi necessari a definire la pratica oltre ai documenti necessari.

L'esperto stimatore recatosi presso il Comune di Giugliano in Campania acquisiva entrambe le documentazioni. Dal confronto tra i grafici della Licenza edilizia con i grafici della domanda di condono e con lo stato dei luoghi si evince oltre l'ampliamento del garage che nei primi grafici della Licenza era limitato ad una minima porzione anche alcune incongruità relative al balcone posto sopra la rampa che oggi accede al garage, con relativa modifica della finestra in balcone. Nei grafici della licenza non viene indicata neppure la scala di accesso al lastrico solare. Va notato però che sia la scala del lastrico che il balcone del soggiorno sono riportati nei grafici della domanda di condono anche se poi non conteggiate negli oneri pagati dal Sig. ■■■■, infatti detta domanda di condono è relativa all'ampliamento del garage ed alla chiusura del vano scala d'accesso all'alloggio. Oggi invece troviamo altre incongruità relative

alla realizzazione di un bagnetto nel garage, alla modifica del vano finestra in vano balcone della cucina e alla realizzazione del balconcino con scaletta verso il giardino.

Tutte queste incongruità, sia quelle relative ai primi grafici che quelle attuali, a parere dell'esperto stimatore, possono essere sanate con un accertamento di conformità con un costo di circa 5.000 € solo inerenti alle spese amministrative e non tecniche ad eccezione della scala della cucina che va demolita e ripristinata la finestra originaria.

Si considera circa 4.000 € per demolire la scala in ferro e ripristinare la finestra originaria.

### **PROVENIENZA:**

I beni sono pervenuti all'esecutato dai seguenti atti:

1. Atto di donazione del Notaio [REDACTED] dove [REDACTED] donava detta villetta a [REDACTED];
2. A [REDACTED] detta villetta era pervenuta per acquisto fatto per Notaio [REDACTED] da [REDACTED];
3. A [REDACTED] tale villetta era pervenuta dall'atto di compravendita del Notaio [REDACTED];
4. A [REDACTED] detto terreno era pervenuto per acquisto fatto da [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED];
5. A [REDACTED] detto terreno di maggiore consistenza era pervenuto per acquisto fatto con atto del Notaio [REDACTED] da [REDACTED].

### **FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE:**

Da quanto accertato dallo scrivente, verificando le ispezioni ipotecarie sui beni staggiti si evince quanto segue:

- 1.) Non vi è altra procedura espropriativa pendente.
- 2.) Non vi sono domande giudiziarie per il bene staggito;
- 3.) Per i beni staggiti non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4.) Non vi è nessun tipo di vincolo storico-artistico;
- 5.) Non vi è condominio costituito e quindi non vi è regolamento condominiale;

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti Oneri:

- 1.) Domande giudiziali non ce ne sono;
- 2.) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura non ce ne sono;
- 3.) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Va detto che [REDACTED] hanno scelto la separazione dei beni e poi successivamente si sono separati;
- 4.) Non vi sono i seguenti oneri: reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc. e neppure di natura condominiale;
- 5.) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici.

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Giugliano in Campania risulta che l'area su cui è ubicata la villetta ricade nella zona B1 Zona di saturazione.

Mentre saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli durante la procedura

- 1.) Iscrizione del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] decreto ingiuntivo;
- 2.) Trascrizione del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] verbale di pignoramento;

Esistono difformità urbanistiche inerenti la realizzazione del balcone, della scala che porta sul lastrico, la realizzazione del bagno nel garage e della trasformazione di due finestre in balconi con la creazione di un balconcino in ferro con scaletta. Viste tali variazioni esiste difformità catastale inerente la planimetria sia per il garage che per l'alloggio.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tale peso.

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:**

L'immobile pignorato risulta essere occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.

#### **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](http://www.astetelematiche.it).
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tobia Collà Ruvolo.

#### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile



attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI**

##### **DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord (IBAN IT29I0326822300052849400447);
- 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.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà 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. 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 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](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 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 comunica, inoltre, che:

-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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [t.collaruvolo@collaruvolo.it](mailto:t.collaruvolo@collaruvolo.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 intenderà 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, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN IT2910326822300052849400447 (I TI DUE 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. 251/2020 R.G.E., lotto unico, 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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;

-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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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.

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di

assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-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 come 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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 formulate 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 al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-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.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 251/2020" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

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.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 251/2020" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

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

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Tobia Collà Ruvolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), a cura di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., utilizzando l'apposita piattaforma di "richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) sul sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) per estratto sul quotidiano "IL MATTINO" edizione locale, in giorno festivo, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- d) sul sito web del Tribunale (al link

[https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblcita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblcita_legale.aspx)) almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte

e) invio a cura di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita ai residenti nelle zone adiacenti a quella in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Tobia Collà Ruvolo.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato  
Avv. Tobia Collà Ruvolo