

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. 285/2020;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott.ssa Paola Caserta in data 17 ottobre 2023, il provvedimento del G.E. del 04.06.2025, 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 **21 OTTOBRE 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 proprietà di un appartamento** distinto con il numero di interno 4, ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in Casoria alla III traversa di via Ferdinando Russo n. 5. L'edificio si configura come un edificio condominiale, composto da tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, servito da un'unica scala. Dalla III traversa di via Ferdinando Russo, attraversando l'androne, si accede alla corte comune, dalla quale - a sua volta - si accede alla scala condominiale. Al piano rialzato vi è un

appartamento, mentre ai piani primo e secondo vi sono due appartamenti per ciascun piano; vi è inoltre, un piano cantinato, con accesso dalla scala condominiale. Il fabbricato è collocato in una zona semicentrale. Esso dista circa 1,4 km dal Municipio in piazza Cimarosa a circa 600 m dall'imbocco della Strada Provinciale 1, Circumvallazione Esterna di Napoli, dalla quale è poi possibile raggiungere le principali arterie viarie e l'autostrada. A poca distanza sono presenti alcuni servizi attività commerciali al dettaglio. L'accesso pedonale e carrabile è ubicato sul fronte nord-ovest, dalla III traversa di via Ferdinando Russo. Dal vano scala comune, il quale è privo di impianto di ascensore, si accede all'appartamento. Esso si articola in ingresso/disimpegno, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi. L'appartamento presenta infissi in legno con doppio vetro e persiane avvolgibili con cassonetti in legno. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in marmo. La cucina e il bagno, invece, presentano pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Il balcone presenta anch'esso piastrelle in ceramica. Vi sono impianto idrico-sanitario, e di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi scaldanti in alluminio che appaiono obsoleti, seppur funzionanti. Vi è, inoltre impianto citofonico, TV ed elettrico, che risultano aver ricevuto più recenti interventi di adeguamento. L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione discreto, ad esclusione dei fenomeni di umidità da condensa che si manifestano sul soffitto della camera. L'altezza utile è pari a circa 2,89 m. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 92 mq, mentre quella dei balconi è pari a 20 mq.

Nella sua attuale consistenza, la superficie commerciale complessiva

totale è pari a circa 111 mq.

Dati catastali - L'immobile pignorato è censito al catasto fabbricati del

Comune di Casoria al foglio 9, p.lla 211, sub. 4, cat. A/2, classe 4, piano 2,

consistenza 5 vani, interno 4, superficie catastale totale 111 mq, superficie

catastale totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita catastale euro 309,87.

Confini - L'appartamento confina a nord-est con proprietà aliena (p.lla

221), a sud-est con cortile condominiale, a sud-ovest con vano scala

condominiale e con appartamento interno 5, a nord-ovest con III traversa via

Ferdinando Russo.

Stato di occupazione - Allo stato, l'immobile è occupato dalla debitrice

esecutata e dai suoi familiari.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:

Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

Euro 82.500,00 (ottandaduemilacinquecento 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'edificazione del fabbricato risale alla

fine degli anni '60, anche se risulta poi sostanzialmente modificato all'inizio

degli anni '80. L'esperto stimatore riferisce che l'edificio risulta edificato sulla

particella censita al Catasto Terreni al foglio 9, p.lla 211, oggi ente urbano.

Per quanto concerne la verifica della conformità della planimetria catastale,

rispetto all'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'esperto

stimatore rappresenta che vi è una sostanziale conformità, ad esclusione di

minime variazioni di distribuzione planimetrica interna, meglio rappresentate nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Altresì, l'esperto riferisce che vi è Licenza Edilizia n. 2098 del 26/08/1968 e successiva istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/85 prot. n. 3419 del 09/05/1986, con riferimento alla quale l'esperto stimatore riferisce che vi sono i presupposti per la definizione della stessa, in quanto le lievissime difformità rilevabili da una sovrapposizione tra gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono e il rilievo dello stato di fatto sono talmente lievi da rientrare nei limiti delle tolleranze previste dall'art. 34-bis, rubricato "Tolleranze costruttive", del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020. Lo stesso dicasi per quanto concerne la distribuzione planimetrica interna, ove si rilevano differenze tra lo stato dei luoghi e la pratica edilizia assolutamente irrisorie. In particolare, si rileva la diversa inclinazione del tratto di parete presente tra il disimpegno e il soggiorno. Le suddette divergenze - ben evincibili dall'elaborato grafico di sovrapposizione tra il grafico allegato all'istanza di condono e il rilievo dello stato di fatto - sono talmente lievi, da non poter comportare - a parere dell'esperto stimatore - alcun motivo ostativo alla definizione della pratica di condono. L'esperto stimatore ha verificato che l'unità immobiliare risulta realizzata in totale difformità dalla Licenza Edilizia e per la sanatoria della stessa risulta presentata istanza di condono ai sensi della Legge 47/85. Sul punto, precisa che i costi da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria - desunti sulla base delle informazioni acquisite in ragione dell'istruttoria preliminare effettuata dall'Ufficio Condono, su istanza dell'esperto stimatore, sono stimati forfettariamente in

euro 5.000,00 circa, per oneri concessori, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione delle integrazioni necessarie per la definizione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale, atteso che vi sono euro 1.878,04 per oneri ancora da versare ed euro 550,00 per diritti di segreteria, come si desume dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Condonò del Comune di Casoria. Per quanto concerne le lievissime difformità catastali riscontrate, sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di pratica DOCFA, il cui costo complessivo è stimato dall'esperto stimatore forfettariamente in euro 650,00, comprensive di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali. Non risulta agli atti del Comune alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive. Infine, l'esperto stimatore riferisce che: a) la piena proprietà dell'appartamento comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, quali il vano scala, la corte e quant'altro definito "comune" secondo legge; b) l'immobile ricade in zona omogenea "Br2.1" - Città residenziale densa del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

La perizia estimativa alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne i costi di sanatoria e di aggiornamento, gli oneri tecnici e le altre spese nonché i pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, deve essere consultata dagli offerenti.

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione

redatta dall'architetto Pasquale Lombardi.

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 20 ottobre 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 **Notartel s.p.a.;**

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

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

(<https://astepubbliche.notariato.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 acceso presso BANCA PASSADORE & C. 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 minorenni 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 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 intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" aperto presso la BANCA PASSADORE & C. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: IT 24 I 03332 03201 000002610810 (I TI VENTI QUATTRO I ZERO TRE TRE TRE DUE ZERO TRE DUE ZERO UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO DUE SEI UNO ZERO OTTO UNO ZERO).

Il bonifico con causale "Proc. esecutiva n. 285/2020 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 decryptate 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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli 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	
	<i>on-line</i> 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 23 ottobre 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).	
	<u>EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:</u>	
	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. 285/2020 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://astepubbliche.notariato.it/>; <https://venditepubbliche notarili.notariato.it/>

<https://www.avvisinotarili.notariato.it/> e sul

sito del Tribunale www.tribunale.napolinord.giustizia.it, nonché 4)

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 la richiesta non può essere resa nota a

persona diversa dal custode giudiziario.

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

Napoli, 13 giugno 2025

Il professionista delegato

dott. Romolo Matarazzo