

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. 32/2018;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore in data 04 ottobre 2022, 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 **10 OTTOBRE 2023** 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 unità immobiliare posta al primo piano, interno 3, facente parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Casoria (Na), alla Via Lecce n. 39. All'appartamento si accede da vano scale posto a destra dell'androne di accesso da via Lecce. Il vano scale è aperto e presenta pareti intonacate e tintate di colore bianco, le rampe di scale con gradini rivestiti in marmo bianco e balaustra in ferro di colore marrone. Allo smonto della terza rampa di scale, a sinistra del ballatoio,

		troviamo il portoncino d'ingresso all'appartamento. Varcato il portoncino
		troviamo un ampio ambiente articolato in salone e, verso destra, in cucina con
		porta che apre sul balcone che affaccia su Via Lecce, tra il salone e la cucina
		sulla parete a destra troviamo un piccolo ripostiglio. Gli interni presentano
		pareti intonacate e tintate di colore tortora e bianco per il salone, giallo per
		la cucina e la cameretta, bianco per il corridoio e la camera da letto; le pareti
		del bagno presentano rivestimenti in mattonelle di colore beige. I pavimenti
		sono in grès porcellanato di colore avorio per tutti gli ambienti tranne che in
		bagno dove sono di color tortora. I balconi a sud-est e a nord presentano
		balaustra in ferro di colore marrone e pavimenti in mattonelle di colore grigio
		per quello a sud est e di colore marrone per quello a nord, con soglia finale di
		colore bianco. Le porte interne sono in legno color noce e le porte esterne
		sono in alluminio a doppia anta con vetro camera e con oscuranti tapparelle in
		pvc di colore grigio per la porta esterna della cameretta mentre la porta della
		cucina presenta napoletane in alluminio di colore bianco. L'appartamento è
		dotato impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-
		sanitario, impianto gas-metano con caldaia e di riscaldamento con
		climatizzatore. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità
		degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni.
		Le condizioni di manutenzione dell'immobile come la conservazione degli
		ambienti interni, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della
		pittura, sono buone. L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli
		ambienti sono regolari.
		Nella sua attuale consistenza, la superficie totale dell'immobile è di mq
		100,55.

	Dati catastali - L'immobile pignorato è censito al catasto fabbricati del	
	Comune di Casoria al foglio 2, particella 518, sub 101, cat. A/3, classe 3,	
	consistenza 4 vani, rendita catastale euro 320,20.	
	Confini - L'appartamento confina a sud/sud - est con cortile interno, a	
	nord - est con appartamento interno 2, sub 4 di proprietà aliena, a nord con	
	Via Lecce, a ovest con p.lla 676 di proprietà aliena.	
	Stato di occupazione - Allo stato, l'immobile è occupato da terzi senza	
	titolo opponibile alla procedura.	
	<u>VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:</u>	
	Euro 76.650,00 (settantaseimilaseicentocinquanta virgola zero zero)	
	<u>OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:</u>	
	Euro 57.487,50 (cinquantasettemila quattrocentottantasette virgola	
	cinquanta) pari al 75% del valore d'asta - prezzo di riferimento.	
	<u>RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:</u>	
	Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)	
	Conformità urbanistica e catastale: l'esperto stimatore riferisce che	
	dalle verifiche effettuate presso il Comune di Casoria (NA) si evince che il	
	cespite fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato negli anni'80,	
	ricadente in Zona 'H'- Attrezzatura a scala urbana, relativa alle zone B - e che	
	il fabbricato è stato edificato in forza di: a) pratica di Condonio Edilizio.	
	n°3531 del 30/05/1986, richiesta per la sanatoria di n°5 abitazioni distribuite	
	su più piani; a cui lo stato attuale dei luoghi del bene non è conforme in	
	ordine ad una diversa distribuzione interna. Tale difformità può essere	
	regolarizzata attraverso la presentazione di una CILA, al fine di correggere la	
	precedente planimetria depositata e garantire la conformità in caso di	
	3	

compravendita; b) pratica di Condono Edilizio. n° 5376 del 02/05/1995, richiesta per la sanatoria di ampliamenti, a cui lo stato attuale dei luoghi del bene non è conforme in ordine alla chiusura di parte del terrazzo antistante il lato sud-sud-est a vano (cameretta). Sul punto, l'esperto stimatore riferisce che questa difformità non può essere sanata in quanto già oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994, pertanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria di concessione n° 5376 del 02/05/1995. Tale ripristino comporta l'abbattimento delle pareti, rappresentate di colore rosso nella planimetria predisposta dall'esperto stimatore. Il costo di demolizione a corpo, con relativo smaltimento dei materiali di risulta, previsto dall'esperto stimatore è di circa euro 2.000,00. Inoltre, per questa seconda difformità trattandosi di lavori già eseguiti il titolo abilitativo da presentare è la CILA in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione stimata dall'esperto in euro 1.000,00. Le spese complessivamente stimate dall'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità (CILA + CILA IN SANATORIA + SPESE TECNICHE + ABBATTIMENTO) ammontano complessivamente ad euro 4.000,00. Il bene non presenta Attestato di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la presentazione di istanza di APE sono circa € 500,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

PRECISAZIONI

L'esperto stimatore precisa che da indagini presso l'Ufficio Tecnico è emerso che la p.lla 518 su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è oggetto di Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Casoria del 07/07/2006 ai nn.51978/26062. L'atto amministrativo

	è conseguenziale ad una serie di ordinanze di demolizione di una tettoia in	
	ferro realizzata sul lastrico solare del fabbricato con superficie impegnata di	
	circa mq. 70 x h = mt.3,00 circa, dal calpestio del lastrico solare. Ricade in	
	Zona Omogenea 'H'- Attrezzatura. Le opere in abuso descritte ricadono in	
	una zona del P.R.G. contraddistinta dalla lettera 'H' e che le stesse sono in	
	violazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/01. La revoca di tale atto dalla p.lla 518	
	e di conseguenza dall'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile, è	
	subordinata alla trasformazione della parte in abuso, ovvero Tettoia, in sub.	
	Tale trasformazione renderebbe la Tettoia immobile a sé stante e pertanto la	
	trascrizione dell'Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Casoria,	
	ricadrebbe solo sul nuovo sub. Sul punto, l'esperto riferisce che non risulta	
	l'ordine di demolizione del bene, ma risulta, la trascrizione di Acquisizione a	
	Patrimonio Comunale sulla p.lla 518 (terreno su cui insiste il fabbricato di cui	
	è parte l'immobile) con la seguente annotazione nella Sez. D: <i>Procedimento</i>	
	<i>avvenuto per la realizzazione di una tettoia in ferro realizzata sul lastrico solare del</i>	
	<i>fabbricato composto da piano rialzato e due piani sovrastanti. La copertura della</i>	
	<i>tettoia è in lamiera coibentata con inizio di compagnatura con blocchi di lapil-</i>	
	<i>cemento. La superficie impegnata è di circa mq.70 x h=mt.3,00 circa, dal calpestio del</i>	
	<i>lastrico solare.</i>	
	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 (atto di acquisizione a	
	5	

patrimonio comunale della p.lla 518), deve essere consultata dagli offerenti.

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'architetto Cristina Bocchetti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 9 OTTOBRE 2023.**

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 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 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 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 ZERO DUE SEI UNO ZERO OTTO UNO ZERO).

Il bonifico con causale *"Proc. esecutiva n. 32/2018 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.

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 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 deliberazione 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 12 ottobre 2023. 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. 32/2018 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'acqui-	
	sto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare,	
	contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120	
	giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito	
	in Pozzuoli (NA) alla via Cacciapuoti n. 14/a, copia del contratto di mutuo	
	e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini	
	dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.	
	Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata	
	in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero	
	richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa	
	la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà,	
	ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V	
	co. e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La	
	vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con	
	tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e	
	passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è	
	soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,	
	né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di	

	eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di	
	qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di	
	regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di	
	adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate	
	dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e	
	comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun	
	risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto	
	nella valutazione dei beni.	
	L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da	
	trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese	
	per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
	saranno poste a carico dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile,	
	laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà	
	effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con	
	istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito	
	nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di	
	trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni	
	onere fiscale derivante dalla vendita sarà a cura dell'aggiudicatario. Qualora	
	la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti	
	o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.	
	La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a	
	carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di	
	trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento	
	dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al	
	trasferimento.	

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

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

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c., comma 1; b) pubblicazione di estratto sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale; c) pubblicazione del medesimo sul sito internet <https://venditepubblichenotarili.notariato.it/> nonché sul sito internet <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, 28 giugno 2023

Il professionista delegato

dott. Romolo Matarazzo