

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### 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. 405/2014;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott. Mario Ciccarelli in data 20 settembre 2023, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015,

### AVVISA

che il giorno **16 LUGLIO 2024** 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 abitazione sita in Quarto (Na) alla via Cicori n. 96 (ex civ. 100), identificata in catasto al foglio 13 part. 2051 sub 10, piano terzo, int. 8 e diritto di proprietà per 333/1000 di n. 2 garage identificati in catasto al fg 13 part. 2051 sub 6 e sub 7, posti al piano seminterrato int. 4 e int. 5, dei beni comuni non censibili identificati al fg 13 part. 2051 sub 1 e del lastrico solare identificato al fg 13 part. 2051 sub 11. Il compendio pignorato si trova più internamente rispetto alla via Cicori e per

accedervi occorre percorrere un viale privato carrabile. L'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato di 3 piani fuori terra oltre il seminterrato con struttura in cemento armato. La sua area di sedime è di 303,00 mq. Il fabbricato si distingue in tre unità a destinazione residenziale, una per piano, e due unità a destinazione autorimessa ubicate al piano seminterrato. L'edificio è coperto con lastrico solare e torrino scala. Tutte le unità immobiliari sono servite da una cassa scale con affaccio esterno verso sud e da un vano ascensore installato ma non ancora funzionante. Sul lato Ovest del lotto e precisamente a ridosso del confine su tale versante, sono ubicate quattro autorimesse ad un piano fuori terra di cui tre chiuse su tutti e quattro i lati e la quarta, di più grandi dimensioni, chiusa su tre lati e libera nella sua parte antistante. Dette autorimesse sono in muratura di mattoni con struttura di pilastri in ferro e, solai in putrelle di ferro e tavole, coperti da lamiera. Lateralmente al fabbricato, verso est, si rileva la presenza di un'area destinata a verde e di una piscina che risulta essere interrata sfruttando il salto di quota creato dalla grande aiuola centrale al lotto. Nell'angolo nord est è ubicato un piccolo deposito in muratura con antistante tettoia in lamiera. La rimanente area è costituita da viali asfaltati e dunque carrabili che circondano i manufatti. Tali aree esterne: spazi verdi, piscina, piccolo deposito, viali carrabili sono beni comuni non censibili di pertinenza degli immobili e si presentano in un discreto stato di conservazione. L'appartamento sito al piano terzo (sub. 10), interno 8, si compone di Ingresso, Salotto, ampia Cucina, due Camere, Studio, due Disimpegni, due Bagni di cui una stanza da bagno in camera da letto, Lavanderia e sei Terrazzi che prospettano su tutti i lati del fabbricato. Tutti gli ambienti sono adeguatamente aerilluminati.

naturalmente. L'altezza dell'immobile è h=2,80 ml. Il pavimento è prevalentemente in parquet con decori e greche. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro. Nell'ambiente cucina il pavimento è in piastrelle tipo cotto con riquadri decorati; le due pareti che ospitano la cucina in muratura sono rivestite con piastrelle smaltate 10x10 cm fino ad un'altezza di 2,30 m. In tale ambiente è presente un camino. Il bagno che dà nella camera da letto è una vera e propria stanza da bagno viste le grandi dimensioni ed è interamente dotato di rivestimento ceramico dimensioni 30x30cm con decori fino ad un'altezza di 2,40 m. Esso è dotato di vaso bidet, doppio lavabo e vasca idromassaggio a forma semicircolare. Il bagno patronale è anch'esso pavimentato con mattonelle ceramiche 30x30 cm, e rivestito con lo stesso materiale fino ad un'altezza di 2,40 m. Esso è dotato di lavabo con mobile sottostante, vaso, bidet e doccia con cabina. I soffitti sono parzialmente ribassati con controsoffittatura. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con split a parete e di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono in legno di dimensioni standard e a separare la zona salotto dalla restante parte dell'appartamento vi è una vetrata scorrevole con riquadri e struttura in legno. L'immobile si presenta con un alto grado di finiture ed in stato di conservazione quasi ottimo. In effetti, laddove non si rileva la presenza di controsoffitto si notano distacchi di pittura dal soffitto sicuramente dovuti a perdite provenienti dal lastrico solare. Tramite la cassa scale si accede al lastrico solare (sub. 11) che è dotato di parapetto e presenta diversi canali di areazione sulla superficie. Esso è dotato di guaina

impermeabilizzante che si presenta in mediocre stato di conservazione visti i distacchi della stessa in molti punti. Il garage, di cui al sub. 6 e interno 4, è sito al piano seminterrato e vi si accede dal versante nord ovest mediante un cancello in ferro a doppio battente. Esso è suddiviso in quattro ambienti. Uno di più grandi dimensioni destinato a ricovero attrezzi ed auto, di altezza pari a h=2,50 m. Un piccolo wc. Un ambiente verso sud, ad una quota più bassa, il cui dislivello è superato mediante una rampa di scale, destinato a deposito. Altro piccolo locale tecnico destinato all'ascensore che è attualmente presente ma non funzionante. Questo garage non ha immediato collegamento con la cassa scale. Una porta in ferro collega questo garage a quello adiacente identificato catastalmente con il sub 7. L'immobile risulta privo di pavimentazione così come le pareti sono prive di tinteggiatura. Il piccolo wc è in condizioni molto vetuste ed è dotato di vaso e piccolo lavabo. L'impianto elettrico è con canaline esterne. Tutti gli ambienti sono aerilluminati naturalmente con finestroni dotati di cancelli metallici ma privi di infisso. L'immobile si presenta allo stato mediocre con un basso grado di finiture. Il garage identificato al sub. 7, interno 5, è sito al piano seminterrato e vi si accede dal versante nord est mediante un cancello in ferro scorrevole di tipo automatico. Trattasi di unico ambiente alto 2,50 m con un piccolo locale annesso destinato a ricovero materiali ed attrezzi. Esso ha immediato collegamento con la cassa scale mediante una porta di caposcala. Una porta in ferro collega questo garage a quello adiacente identificato catastalmente con il sub 6. L'immobile risulta privo di pavimentazione; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate. L'impianto elettrico è con canaline esterne. L'areazione e l'illuminazione naturale è garantita da finestroni dotati di infisso in

alluminio. L'immobile si presenta in stato buono di conservazione con un medio grado di finiture. I beni comuni non censibili, identificati al sub. 1, sono porzioni che non hanno alcuna autonoma capacità reddituale e che sono comuni a tutte le unità immobiliari. Tali beni sono di seguito descritti-.

Cassa scale: dopo una rampa di scale esterna, un portone di accesso al fabbricato in ferro e vetro, conduce alla cassa scale a doppia rampa che porta ai piani superiori, al lastrico solare e al piano seminterrato. Ogni pianerottolo di smonto dà l'accesso ad un appartamento con porta di caposcala e lateralmente vi è la presenza di una porta per ascensore predisposta ma non funzionante. Al piano seminterrato la scala conduce al garage int. 5 e anche qui è presente la porta dell'ascensore. Dunque la cassa scale serve i tre appartamenti, uno dei due garage ed il lastrico solare. Le pedate e le alzate sono rifinite in marmo così come il battiscopa laterale (calcagnino) e la pavimentazione dei pianerottoli. La ringhiera è in tubolare di ferro e grandi lastre di vetro fumè tutto di ottima qualità e di elevato pregio. Piscina (104 mq): la profondità della piscina sfrutta la diversa quota tra viale asfaltato e aiuola. La grande aiuola adiacente la piscina è posta ad una quota di circa 1,20 m rispetto alla strada. Essa ha una forma irregolare ed ha una parte meno profonda e l'altra più profonda. Vi si accede mediante due rampette di scale che portano dapprima sull'aiuola e dunque in piscina. Attualmente versa in condizioni di forte degrado. Risulta vuota e in stato di abbandono.

Aiuole (456 mq): le aiuole ai lati dell'accesso al fabbricato di forma trapezoidale e quella grande posta a est del fabbricato sono tenute in discreto stato di conservazione e sono sistemate a prato e piante ornamentali. Una piccola parte retrostante della grande aiuola è destinata a coltivazione.

Deposito: il piccolo deposito ha una superficie di 11 mq ed è posto al limite nord est del lotto ed ha un'altezza di circa 2,50 m. Ha una forma rettangolare, è realizzato in muratura e coperto con lamiera grecata con tettoia antistante di circa 10 mq. Anch'esso è tenuto in stato di abbandono. Viali e percorsi (1052 mq) : i viali sono prevalentemente asfaltati. Soltanto il viale antistante l'accesso al fabbricato e quello laterale verso i box auto è pavimentato con autobloccanti. Dal confronto con l'elaborato planimetrico reperito dall'esperto stimatore, risalente all'anno 2007 (anno di costituzione catastale), non risultano difformità funzionali - distributive.

Nella sua attuale consistenza, la superficie lorda dell'appartamento è di mq 218,00; del lastrico solare è di mq 276; del garage di cui al sub. 6 è di mq 117,00, del garage identificato al sub. 7 è di mq 107,00.

**Dati catastali** - Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Quarto (NA), alla Via Cicori n. 100, identificati catastalmente nel modo seguente: appartamento al foglio 13, particella 2051, sub 10, cat. A/2, classe 4, 12 vani, rendita catastale euro 1.115,55, piano terzo, int. 8; lastrico solare al foglio 13, particella 2051, sub 11, Lastrico Solare, quarto piano; garage al foglio 13, particella 2051, sub 6, cat. C/6, classe 4, 110 mq, rendita catastale euro 346,54, piano terra, int. 4; garage al foglio 13, particella 2051 sub 7, cat. C/6, classe 4, 98 mq, rendita catastale euro 308,74, piano terra, int.5; cassa scale, vano ascensore, cortile esterno, aiuole, piscina, piccolo deposito al foglio 13, particella 2051, sub 1, beni comuni non censibili.

**Confini** - L'appartamento (sub. 10) confina a NORD con bene comune non censibile, a SUD con bene comune non censibile, a EST con bene comune non censibile, a OVEST con bene comune non censibile. Il garage

(sub. 6) confina a NORD con bene comune non censibile (Viale), a SUD con bene comune non censibile (Aiuola), a EST con unità immobiliare identificato con il sub 7 (Garage) e con bene comune non censibile (vano scala), a OVEST con bene comune non censibile (Viale). Il garage (sub. 7) confina a NORD con bene comune non censibile (Viale), a SUD con bene comune non censibile (Vano scala e Aiuola), a EST con unità immobiliare identificato con il sub 6 (Garage) e bene comune non censibile (Vano scala), a OVEST con bene comune non censibile (Aiuola ). Il lastrico solare (sub. 11) confina a NORD con bene comune non censibile, a SUD con bene comune non censibile, a EST con bene comune non censibile, a OVEST con bene comune non censibile. I beni comuni non censibili (sub. 1) confinano con proprietà aliene.

**Stato di occupazione** - Allo stato, gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

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

Euro 219.375,00 (duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque virgola zero zero)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:**

Euro 164.531,25 (centosessantaquattromilacinquecentotrentuno virgola venticinque) pari al 75% del valore d'asta - prezzo di riferimento.

**RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:**

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

**Conformità urbanistica e catastale:** l'esperto stimatore riferisce che gli immobili soggetti a pignoramento sono ubicati nel comune di Quarto (NA) alla via Cicori n° 96. Secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricadono

in Zona Ba13 ovvero "Zona Residenziale Esistente". Una piccolissima porzione della particella di proprietà ricade in Zona Ha ovvero "Aree soggette a vincolo di non aedificandi per il rispetto stradale. A seguito di richiesta avanzata a mezzo pec, l'esperto stimatore ha ricevuto dal Comune di Quarto (NA) la copia della concessione edilizia n° 21 del 23 febbraio 1990, completa di relazioni calcoli ed elaborati grafici relativi agli immobili autorizzati e relativa Certificazione in cui si specifica l'inesistenza di altre pratiche edilizie o certificazioni di agibilità né domande di condono edilizio, rispetto agli immobili indicati. Dall'esame della pratica della Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990 ed in particolare dagli elaborati grafici si evince l'inesistenza dei box auto a piano terra esterni al fabbricato, del piccolo deposito all'angolo nord-est del lotto e della piscina. Inoltre, si rileva la differenza nella sagoma del fabbricato rispetto a quanto poi è stato realizzato e che risulta dai sopralluoghi effettuati, con la presenza sul versante nord del fabbricato di una piccola percentuale di volume costruito in più. Dagli stessi grafici della Concessione, risulta che i tre appartamenti hanno una distribuzione interna diversa rispetto allo stato dei luoghi e alle planimetrie catastali, così come al piano seminterrato è indicato un unico garage con un unico accesso carrabile e tre cantine al suo interno. In questo caso oltre ad una diversa distribuzione interna anche il frazionamento degli immobili in due garage come si presentano oggi non risulta dai grafici della concessione. Detto ciò dalle indicazioni dello strumento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Quarto e dall'esame della pratica di Concessione con cui è stato costruito il fabbricato e sistemato il lotto di terreno, l'esperto stimatore precisa inoltre che: a) il piccolo deposito

con tettoia antistante è stato realizzato senza titolo autorizzativo e dunque abusivamente, sebbene sia rappresentato nell'elaborato planimetrico presente al NCEU, indicato tra i beni comuni non censibili. Tale immobile oltre a essere non regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, non è sanabile in quanto è ubicato in quella piccola porzione del lotto lato nord-est che, secondo il PRG del Comune di Quarto ricade in zona Ha cioè area soggetta al vincolo di non aedificandi per il rispetto stradale. Per esso dunque sarà prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi; b) la piscina è stata realizzata senza alcun titolo autorizzativo e dunque abusivamente sebbene sia rappresentato nell'elaborato planimetrico presente al NCEU indicato tra i beni comuni non censibili. Poiché la conformità urbanistica è prioritaria rispetto alla catastale si afferma che il manufatto non è regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico. Dall'esame del Regolamento Edilizio del Comune di Quarto all'art. 77 - quater vengono regolamentate proprio le Piscine ad uso Privato. Ed essendo la piscina in questione, inferiore a 150 mq e lo specchio d'acqua inferiore ai 2/3 della superficie utile abitabile, così come prescritto dal regolamento edilizio, è sanabile mediante pratica di accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001; c) per quanto riguarda il fabbricato di tre piani fuori terra esso è stato costruito con Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990. Si presenta non conforme al titolo autorizzativo ottenuto e dunque non regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ma a parere dell'esperto stimatore è sanabile. Sul punto, l'esperto stimatore precisa che lo stato attuale risulta non essere conforme agli elaborati presentati in ambito di tale pratica edilizia. Per ciascun appartamento risulta esserci un incremento di volume

per un'area pari a circa 12,00 mq, che rappresenta circa il 4 % della superficie coperta dell'immobile. Per il garage posto al piano seminterrato int.4 (sub 6) l'incremento di volume riscontrato è pari ad un'area di 4,30 mq, che rappresenta circa il 4 % della superficie coperta dell'immobile mentre per il garage adiacente int. 5 (sub 6) si riscontra un aumento di volume pari ad un'area di circa 15,00 mq che rappresenta l'11% della superficie coperta dell'immobile. Dalla scheda del PRG del comune di Quarto della Zona Ba sottozona 13 che ha come destinazione d'uso "Zona Residenziale Esistente" è previsto un incremento del 20 % della sup. coperta dell'immobile per adeguamento igienico, tecnologico e funzionale. Rientrando nel limite del 20% gli incrementi di volume per le superfici coperte innanzi descritte sono sanabili. La diversa distribuzione interna riscontrata in tutti gli immobili del fabbricato e altresì il frazionamento del garage al piano seminterrato, essendo opere di manutenzione straordinaria sono altresì sanabili. Le difformità riscontrate per gli immobili dell'intero edificio sono sanabili mediante pratica di Accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001. Trattandosi di difformità anche strutturali (diversa sagoma del fabbricato con aumento di volume) occorre presentare presso l'Ufficio di Genio Civile la pratica di Denuncia di lavori per Autorizzazione sismica in sanatoria con relativo Collaudo. Essendo vari immobili tecnicamente indipendenti ed eventualmente alienabili separatamente, si considerano i costi per la pratica di Accertamento di conformità secondo gli ex artt. 36 e 37 del D.P.R.380 del 2001 e di Autorizzazione Sismica in sanatoria al Genio Civile per ciascun appartamento (sub8, sub9, sub10) e una pratica unica per i garage al piano seminterrato (sub 6 e sub 7) in quanto

soggetti a sanatoria oltre che volumetrica anche per il frazionamento dell'unico garage a piano seminterrato indicato nei grafici e nella relazione della Concessione per la Esecuzione delle Opere n° 21 del 23 febbraio 1990 rilasciata dal Comune di Quarto. Per tali immobili trattasi di sanatoria di interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti. Per i garage trattasi di sanatoria di interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti e di frazionamento di un unico immobile in due unità. Per quanto riguarda la piscina (bene comune) dovrà essere presentata un'unica pratica di accertamento di conformità da dividere per i quattro lotti individuati. L'esperto stimatore ha quantificato sia le spese per la regolarizzazione delle opere difformi ma sanabili sia quelle per la demolizione degli immobili abusivi non sanabili.

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 regolarizzazione e di sanatoria, di demolizione, gli oneri tecnici e le ulteriori 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 Maria Rosaria Di Bonito.

#### **PRECISAZIONI**

Si precisa che il terreno indicato nell'atto di pignoramento al Catasto

Terreni con il foglio 13 part.lla 258 è stato soppresso ed è passato all'ente urbano, ed è stata costituita la particella 2051. Sulla particella insistono gli immobili di cui al pignoramento sub ,3,4,5,6,7,8,9,10,11 compreso un sub 1 indicato come beni comuni non censibili. Sul punto, si precisa che all'esito del giudizio di divisione esperito ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c., nonché dell'approvazione del progetto di divisione concordato tra le parti, il compendio da porre in vendita risulta costituito dal LOTTO 3 (abitazione sita in Quarto (Na) alla via Cicori n. 100, identificata in catasto al foglio 13 part. 2051 sub 10, piano terzo, int. 8), dai diritti spettanti sul LOTTO 4 (n. 2 garage identificati in catasto al fg 13 part. 2051 sub 6 e sub 7, posti al piano seminterrato int. 4 e int. 5), nonché sui beni comuni non censibili identificati al fg 13 part. 2051 sub 1 e sul lastrico solare identificato al fg 13 part. 2051 sub 11; il tutto, come ulteriormente specificato nella relazione di stima redatta dall'architetto Maria Rosaria Di Bonito.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 15 luglio 2024.**

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 **EDICOM SERVIZI SRL**;

il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.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 EDICOM SERVIZI SRL acceso presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli; 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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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](mailto: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 SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI SEI SETTE EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)**.

Il bonifico con causale "*Proc. esecutiva n. 405/2014 r.g.e., lotto n. 1, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita: a) renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno; c) in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al

referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

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

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

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

**In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:**

a) in primo luogo ed in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità TELEMATICHE sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del

prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta - prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta - prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che:

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

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

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11,00 del 18 luglio 2024. 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, procedura esecutiva n. 405/2014 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 del medesimo sui siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it);

c) distribuzione di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget;

d) pubblicazione tramite il sistema Rete Aste Real Estate Inlinea Spa - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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

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

Napoli, 01 maggio 2024

Il professionista delegato

dott. Romolo Matarazzo