

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 617/2022

GE DOTT.SSA RUSSO

I° AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabio Liguori, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa

Russo, emessa in data 13.03.2024 nella procedura esecutiva immobiliare RGE

617/2022

Avvisa

-che il giorno 24.07.2024 alle ore 10.00 e seguenti si procederà alla VENDITA

SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE

GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stesso, presso il suo studio sito in Portici (Napoli) alla via Giordano n.

21 dell'immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Fabio Liguori.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale della vendita telematica, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Eseguito l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria come di seguito specificata.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno 23.07.2024.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: - **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) andrà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) andrà 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 (fermo restando 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); -, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviata all'indirizzo PEC 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 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); -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. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo

di posta elettronica certificata **fabioliguori@avvocatinapoli.legalmail.it;**

-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 presenta-

zione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione

dell'offerente alle operazioni di vendita;

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita tele-

matica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai pro-

fessionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento

dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area

riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo

alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno

trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effet-

tuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato prov-

vederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del ri-scon-

tro 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 e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offe-

renti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di

vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire au-

tomaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicu-

rare l'anonimato.

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

La cauzione per un importo pari al 10%, del prezzo offerto, dovrà essere versata NE-

CESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE esclusivamente tramite bonifico sul

conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Ban-

ca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 617/2022 R.G.E., lotto n. 1 versa-

mento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme

abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica,

con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a

carico dell'offerente quali che siano le cause. Il gestore della vendita renderà visibili

al referente della procedura le offerte tele-matiche deciptate pervenute dal Ministero

a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Porta-

le delle Vendite Pubbliche;

-. verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, ren-dendo noto

sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendi-

ta, l'esito del riscontro effettuato, 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, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura

automatizzata, concordati nel pro-tocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

-. che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione ver-

rà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telemati-

ca agli offeren-ti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN

di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, tratte-

ndo i costi relativi alle commissioni bancarie;

-. che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del

gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazio-

ne da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore,

dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendi-

ta, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato

all'offerente, salvo che:

1. 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 spe-

cifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

2. in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, verrà disposto nuovo avviso e verrà comunicata la circostanza al giudice dell'esecuzione;

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

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

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. **CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta,

secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al

VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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 ele-

menti: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior

importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termi-

ne indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versa-

mento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

i) 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 for-

mulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimen-

to" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come

sopra individuato;

ii) 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 for-

mulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indi-

cato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il profes-

sionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telemati-

ca asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema PLURIMI RILANCI:

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente

on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della ven-

dita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo

di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipan-

ti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche

di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui

il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte ne-

gli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza

della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per con-

sentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a manca-

ta presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massi-

mo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO

ORE).

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno im-

mediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; (con esclusione

del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche

preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in pun-

to 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della

gara con il sabato e la domenica;

-Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore

della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata

e comunichi al referente della procedura 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);

- Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato 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 fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovu-

ti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di**

120 giorni dall'aggiudicazione;

Esso dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di NAPOLI con indicazione del numero della procedura rubricata con num di rge. 617/2022 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E.; 617/2022

Precisando che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art.

587 c.p.c.;

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni

caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo

con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite

della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa dedu-

zione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Regime della vendita

Si precisa:

- che la vendita ha luogo 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;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramen-

ti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di

eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza ti-

tolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario

manifesti –con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del de-

posito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferi-

mento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto

aggiudicatario.

Saldo spese

- che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime moda-

lità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli

oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (som-

ma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a carico del professionista);

- che in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, si provvederà a redigere prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà così effettuata:

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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 l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e

che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero

indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessa-

rie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima del-

la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missi-

ve pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato

l'immobile da porre in vendita;

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

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: 141.000,00 (centoquarantunomila/00);

OFFERTA MINIMA: € 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00 (tremila/00)

piena ed intera proprietà di immobile in San Giorgio a Cremano (NA), Via Tufarelli

n.37, identificato in C.F. al Foglio 1, p.lla 282, sub 28, cat. A/2.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile esecutato, sorge in un parco al quale si accede

da Via Tufarelli n.37 nella periferia orientale del comune di San Giorgio a Cremano.

I confini della unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti: a Nord in parte

con viale d'accesso e in parte con altra unità immobiliare, a Est con area scoperta,

a Sud in parte con corpo scala e in parte con altra unità immobiliare, a Ovest con

viale d'accesso.

L'immobile si trova in un fabbricato di cemento armato edificato in forza di licenza

edilizia n. 270 del 31.08.1968. Lo stato manutentivo e conservativo

è normale.

Per giungere all'immobile esecutato si attraversa il portone della scala C posta sulla destra del viale d'accesso. Entrati nell'androne della scala C e saliti le scale fino al piano di riposo del primo piano, sulla sinistra insiste la porta di ingresso all'immobile esecutato. Varcando la porta di ingresso, si accede all'appartamento che è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due stanze, un bagno, un ripostiglio e tre balconi di cui due verandati.

Gli ambienti sono così suddivisi:

Soggiorno con angolo cottura: Vi si accede dall'ingresso, dal disimpegno e dalla veranda, ha una superficie utile pari a 34,00 mq. La pavimentazione del soggiorno è realizzata con piastrelle in gres di colore beige effetto marmo con finitura lucida.

L'ambiente è dotato di due finestre e di porta finestra con accesso sul balcone B3, dotato di veranda in alluminio e vetro e di un ripostiglio. Le pareti sono tinteggiate a meno della parete tra piano cottura e pensili rivestita di piastrelle.

Disimpegno: Vi si accede dal soggiorno, dalle stanze 1 e 2 e dal wc, ha una superficie utile pari a 5,43 mq. .La pavimentazione è in graniglia di colore beige e le pareti sono tinteggiate.

Stanza 1: Vi si accede dal disimpegno, e dal balcone B1, ha una superficie utile pari a 17,46 mq, l'ambiente è dotato di porta finestra con accesso sul balcone B1. La pavimentazione è in graniglia di colore beige, le pareti sono tinteggiate.

Stanza 2: Vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a 13,67 mq, è dotata di finestra. La pavimentazione è in graniglia di colore beige, le pareti sono tinteggiate.

Wc: Vi si accede dal disimpegno e dal balcone B2 verandato, ha una superficie utile

pari a 5,53 mq. La pavimentazione è costituita da mattonelle di colore chiaro con fi-

nitura lucida. Alle pareti presenta un rivestimento con mattonelle di colore chiaro con

finitura lucida e greca con disegno geometrico. Tale bagno dotato di porta-balcone è

completo di servizi igienici e di vasca.

Balcone 1: Vi si accede dalla stanza 1, ha una superficie utile pari a 6,07 mq., la pa-

vimentazione è in gres effetto cotto ed è prospiciente il viale d'accesso.

Balcone 2: Vi si accede dal wc, è dotato di veranda in alluminio e vetro satinato ha

una superficie utile pari a 3,00 mq. la pavimentazione è in gres effetto cotto ed è pro-

spiciente l'area scoperta ad est.

Balcone 3: Vi si accede dal soggiorno, ha una superficie utile pari a 2,21 mq., la pa-

vimentazione è in gres effetto cotto ed è prospiciente l'area scoperta ad est.

Infissi: La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli in-

fissi esterni con avvolgibili sono in legno e alcuni sono dotati di un secondo infisso

alluminio.

Altezza interna: circa 2.90 ml.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e gas, inoltre è dotato di

impianto di aria condizionata canalizzata.

L'immobile risulta **sprovvisto** dell'attestato di certificazione energetica (**APE**) e del

relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rila-

sciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania.

Esposizione: Est-Ovest.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considera-

re sufficiente.

L'unità immobiliare presenta attualmente una Superficie Calpestabile Utile di circa

80,00 mq.

Si specifica inoltre che il bene:

- è sito nel Comune di San Giorgio a Cremano in una zona periferica ;

-fa parte di un fabbricato in cemento armato sito in via Tufarelli n. 37, zona servita

da attività commerciali scuole e mezzi di trasporto pubblici;

- ricade in **Zona B-Aree totalmente o parzialmente edificate**, disciplinata dall'art.

16 delle NTA del vigente PRG;

-è riportato al Catasto Terreni **Foglio 1 Particella 282**.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il

fabbricato nel quale lo stesso è ubicato ricade nell'ambito della zonizzazione-

dell'Agenzia delle Entrate di San Giorgio a Cremano, nella zona D6 Periferica/Peri-

feria Orientale: Via Tufarelli, Via Figliola, Cimitero.

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere ri-

chiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv.Fabio Liguori

(cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)