

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 93/2020**

**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 04.06.2024 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 93/2020

**Avvisa**

**-che il giorno 27 novembre 2024 alle ore 09.30 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA

S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista

delegato avv. 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 pos-

sibile accedere anche dal portale della vendita telematica, previa registrazione gratui-

ta 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 re-

gistrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Ese-

guito 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 sele-

ziona 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 26 novembre 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:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)

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 verificano 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 presentazione 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 telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti 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-

scontro 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

NECESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE esclusivamente tramite bonifico

sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso

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

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 93/2020 R.G.E., lotto n. 1 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme

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

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

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

al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero

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

le delle Vendite Pubbliche;

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

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

ta, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o me-

no. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cau-

zione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cau-

zione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura au-

tomatizzata, 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 vendita, 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 specifiche 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 delibazione 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, infe-

riore 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 de-

terminazioni 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

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).

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 proce-

dere 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 condi-

zioni 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 qualo-

ra 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 infe-

riore 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 infe-

riore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

### **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. 93/2020 (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.; 93/2020

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 sen-

si 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 pignoramenti

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

(somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa de-

terminazione a carico del professionista);

- che in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decre-

todi 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 al-

la 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 pla-

nimetria 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](http://www.astegiudiziarie.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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:** piena ed intera proprietà di immobili siti in Quarto (NA), Traversa

via Campana da civ. 92 costituiti da: Villetta unifamiliare su due livelli, piano primo

e piano secondo, con annessi terrazza al livello al piano primo, lastrico solare di co-

pertura al piano terzo, locale autorimessa-deposito e area scoperta a giardino al piano

terra, composta da: un (1) ingresso-soggiorno - P1; una (1) cucina - P1; tre (3) servizi

igienici P1- P2; un (1) ingresso-disimpegno - P2; quattro (4) camere da letto - P2;

due (2) balconi - P2; una (1) cabina armadio - P2; un (1) ripostiglio - P2; un (1) la-

strico solare a terrazza praticabile - P3; un (1) autorimessa-deposito con W.C. - PT;

una (1) area scoperta/giardino - PT; indentificata al C.F. del Comune di Quarto (NA)

con i seguenti dati: 1) autorimessa-deposito - Foglio 3, P.Illa 350; Sub 2; Cat. C/6,

Classe 3, Consistenza 92mq, Sup. Cat. 92mq; Rendita € 247,07; 2) villetta unifamiliare - Foglio 3, P.IIa 350, Sub. 3 e Sub 4 (graffati), Cat. A/7, Classe 2; Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. 214mq, Rendita € 921,88; 3) lastrico solare - Foglio 3, P.IIa 350, Sub. 5, Cat. F/5.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 320.00,00 (euro trecentoventimila/00)**

**OFFERTA MINIMA: EURO 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00)**

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

Come detto gli immobili pignorati sono siti in **Quarto (NA), alla traversa che si diparte da via Campana n. 92, e sono costituiti da una villetta unifamiliare con annessi terrazza a livello, lastrico solare, autorimessa deposito e area scoperta a giardino**, costruita tra il 1977 e il 1981 con struttura portante intelaiata composta da travi, pilastri e orizzontamenti in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia architettonica della *casa a blocco*, ripartita su tre livelli serviti da una scala interna e da una rampa esterna che collega solo piano terra e primo piano, di cui, il primo livello, piano terra (PT), è adibito ad autorimessa-deposito, mentre gli altri due, piano primo (P1) e piano secondo (P2), sono adibiti ad abitazione, con annessi terrazza a livello al piano primo (P1) e lastrico di copertura a terrazza praticabile al piano terzo (P3).

La costruzione è circondata su tutti e quattro i punti cardinali da un'ampia area scoperta di circa 710 mq, in parte pavimentata e in parte a giardino con una piccola porzione a terreno coltivabile, posta a Sud, raggiungibile dalla strada, che attraversa l'originario terreno agricolo di 1200 mq sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto.

I suddetti immobili sono identificati al **N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA)**, con i

seguenti dati catastali: **1) autorimessa-deposito - Foglio 3, P.Illa 350; Sub 2; Cat.**

**C/6, Classe 3, Consistenza 92mq, Sup. Cat. 92mq; Rendita € 247,07;**

**2) villetta unifamiliare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 3 e Sub 4 (graffati), Cat. A/7,**

**Classe 2; Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. 214mq, Rendita € 921,88;**

**3) lastrico solare - Foglio 3, P.Illa 350, Sub. 5, Cat. F/5.**

Alla proprietà si accede dal cancello in ferro, privo di numero civico, posto sulla

suddetta traversa che, come detto, si diparte da Via Campana all'altezza del civico

92.

Dal cancello si accede all'area scoperta pertinenziale esterna su un ingresso scoperto,

da cui, da un secondo cancello posto di fronte all'ingresso principale, si accede al

piano terra, adibito ad autorimessa-deposito e dalla scala interna, all'abitazione, men-

tre, da una rampa esterna posta a destra del cancello d'ingresso si raggiunge la ter-

razza a livello posta al primo piano, collegata all'abitazione.

Si precisa che le planimetrie catastali attuali degli immobili in oggetto, che risalgono

al 28/10/1985 (ultime planimetrie in atti), non risultano conformi allo stato dei luoghi

(All. 4), per una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad un ampliamento di

volumetria, rilevati in particolare, al piano primo e al piano secondo, come rappre-

sentato negli elaborati grafici di rilievo ed evidenziato nella sovrapposizione grafica

tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.

L'immobile appare recentemente ristrutturato internamente, ed è dotato di finiture di

pregio. I pavimenti del soggiorno e della cucina al piano primo sono in cotto di di-

versi formati. I pavimenti dei tutti gli ambienti del secondo piano escluso i bagni so-

no in parquet essenza ciliegio/teak. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in

piastrelle di ceramica di vari formati e colori.

La scala interna è dotata di corrimano in legno, le pareti di tutti gli ambienti, escluso quelli dei bagni sino ad altezza rivestimento, sono tinteggiate.

Le porte interne sono in legno laccato così come gli infissi esterni, mentre gli infissi esterni, dotati di doppio vetro-camera e tapparelle esterne in pvc.

L'immobile è allacciato alla rete di distribuzione della corrente elettrica, ma non a quella del gas metano e alla rete fognaria, per cui è dotato di un boiler di carico del gas posto nell'area esterna a giardino.

oltre a una fossa biologica esterna alla proprietà, in comune con la proprietà confinante. È dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienicosanitario ed elettrico; di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (due caldaie poste nell'area scoperta esterna) per riscaldamento idrico-sanitario e radiatori interni per riscaldamento termico, inoltre è dotato di una stufa a pellet, posta nell'autorimessa-deposito e, di un condizionatore per il raffrescamento/riscaldamento dell'aria del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna, posto nella stanza da letto 1.

Gli impianti appaiono in ottime condizioni e funzionanti, ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli stessi, inoltre, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005.

Si precisa, inoltre, che lo stato reale dei luoghi è conforme ai grafici di progetto relativi al Permesso a Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Quarto con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629 del 14 marzo 2000**, a meno tuttavia, della predetta diversa distribuzione interna e della realizzazione di un abuso edilizio parziale, non sanabile, costituito da un ampliamento della volumetria interna abitabile

dell'immobile al piano secondo, effettuato chiudendo parte della seconda balconata

di originari 8,20 mq, su una superficie di 5,90 mq, in corrispondenza dell'attuale ca-

bina armadio, per il quale, lo scrivente ha previsto un intervento di demolizione per il

ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici di progetto approvati. Per cui,

in definitiva, si precisa che per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà suf-

ficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA,

per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver rimosso l'abuso rile-

vato e ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* previa richiesta di Accertamento di

Conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.e i.), per la rimozione degli abusi non sana-

bili.

Non essendo gli immobili *de quo* sottoposti a regime condominiale, non sussistono

sugli stessi dotazioni condominiali.

\*\*\*\*\*

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)