

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 508/2023**

**GE DOTT.SSA CANNAVALE**

**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 Cannavale nella procedura esecutiva immobiliare RGE 508/2023

**Avvisa**

**-che il giorno 15.01.2025 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 EDICOM SERVIZI S.r.l.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.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.

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;

gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;

inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

La disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 14 gennaio 2025.

### **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 EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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)** 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 certi-

ficata 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 fir-

ma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta com-

pleta di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il ge-

store del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo al-

legato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richieden-

te (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 precisa-

zione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ri-

ceivuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certi-

ficata 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 Edicom Servizi aperto presso

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

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 508 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 tele-

matiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio

delle operazioni di vendita, indicato sul Portale 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 vendita,

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 automa-

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

- che, 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, indipendente-

mente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo 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.

Il professionista delegato preliminarmente verificherà l'ammissibilità delle offerte in

conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e seguenti e procederà

all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in confor-

mità ai criteri di seguito indicati.

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 salvo che il professionista

ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita, sia che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e

589 c.p.c.

Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione

e 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 la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei

seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo

prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta

avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di

prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzio-

ne prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di

termine per il versamento 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente

salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conse-

guire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circo-

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

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli

artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista 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 telematica 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 vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti 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 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).

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente 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 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; 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 dovuti;

iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, 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. 508/2023 (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 trasferibi-

le intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E.; 508/2023

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 procede 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;

e per l’effetto: il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in fa-

vore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a

valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà 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.

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

Infine il professionista delegato è autorizzato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

### **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 titolo 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;

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di

legge.

## **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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 Giudi-

ziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [bakeca.it](http://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 necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive 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**

La vendita avrà luogo in un unico lotto, costituito dall'immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO: – 1000/1000 del diritto di piena proprietà di Appartamento**

**ubicato Comune di Napoli alla Via Emanuele De Deo n. 23, piano 4;**

è composto da un cespite della consistenza di 8 vani catastali, si sviluppa come di seguito riportato: Ingresso, salone, n. 3 ambienti, cucina, corridoio, n. 2 w.c., vano lavanderia, ripostiglio e terrazzo oltre a n. 2 soppalchi (adibiti a camera da letto e ambiente studio); confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con vico Lungo San Matteo e a sud, in proiezione, con vico Giardinetto salvo altri; **è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MON. foglio 4 part. 754 sub 41**, zona cens. 12, categoria A/4, classe 3, cons. 8 vani, sup. cat. 185 mq, rendita € 495,80; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:** € 393.000,00 (euro trecentonovantatremila/00)

**OFFERTA MINIMA:** € 294.750,00 (duecentonovantaquattrosettecentocinquanta/00)



**RILANCIO MINIMO:**Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione composta da n. 6 piani fuori terra in muratura.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni mediocri, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

Il bene staggito confina a nord con cassa scale, a est, in proiezione, con vico Lungo San Matteo e a sud, in proiezione, con vico Giardinetto salvo altri.

L'accesso al bene avviene dalla porta ubicata, a nord dello stesso, sul pianerottolo del piano quarto della cassa scale con ingresso da via Emanuele De Deo n. 23.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

In alcuni ambienti sono presenti macchie di infiltrazioni (passate) al soffitto.

La pavimentazione è in gres porcellanato e/o in parquet.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc, ambiente lavanderia e della zona cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

La superficie totale lorda (legittima), compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 164,00 mq. mentre, la superficie netta è di circa 130,00 mq; il terrazzo misura circa 34 mq e i soppalchi (non legittimi) misurano circa 39 mq.

L'altezza interna del bene, nella zona a ovest, è pari a H. 4,10 m. mentre, nella zona a est, è pari a circa H. 3,40 ad eccezione delle zone soppalcate con altezza H. inf. 2,15 m. e H. sup. 1,90 m.

L'esperto evidenzia che, le zone soppalcate, non rispettano quanto disposto dall'art. 1 del D.M. Sanità del 5 luglio 1975.

Il cespite staggito è privo di attestato di prestazione energetica.

Il costo per la redazione, del predetto certificato, è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

- Dalla trascrizione del pignoramento de quo non sono intervenute variazioni dei dati catastali;

- Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

1. realizzazione del ripostiglio sul soppalco nella zona a sud.

La predetta difformità, oltre alle opere realizzate illegittimamente e rappresentate in planimetria catastale, dovranno essere ripristinate.

L'aggiudicatario dovrà aggiornare, successivamente ai detti ripristini, la planimetria catastale.

Il costo per la redazione della predetta planimetria è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito, per quanto sopra riportato, la planimetria all'impianto depositata agli atti del catasto in data 27.12.1939 riscontrando quanto segue (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01):

- 1) Diversa distribuzione interna e aperture di facciata;

- 2) Realizzazione n. 2 soppalchi adibiti a zona studio, camera e ripostiglio;

- 3) Ampliamento di volumetria della cucina;

Le predette difformità, di cui al punto 1, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01.

Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01:

Contributo di costruzione = (€ 15.000,00 x 0,11%) x 2 = € 3.300,00 Oneri Tecnici €

1.000,00.

Le suddette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale.

Il costo per i predetti ripristini è calcolato forfettariamente nella misura di € 35.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

\*\*\*\*\*

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv.Fabio Liguori (cell. 3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)