



Gianturco n. 21, scala C, int. 8, erroneamente piano S1-3 (in realtà piano 3), Categ. A/2, cl.7, consistenza: vani 5 - Dati di superficie Totale: mq. 91 - Totale escluse aree scoperte: mq. 88, R.C. Euro 529,37; -----

- **Confini:** a Nord con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza all'unità immobiliare posta al piano terra di proprietà aliena dello stesso fabbricato, a Sud con affaccio libero sul cortile condominiale, ad Est con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza all'unità immobiliare di proprietà aliena posta al piano terra dello stesso fabbricato, ad Ovest in parte con la cassa scale condominiale ed in parte con affaccio libero sul cortile condominiale. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

occupato da mobili in corso di rimozione. -----

b)- **Piena ed esclusiva proprietà del locale cantinola identificato con l'interno 22, posto al piano cantinato del medesimo fabbricato "ABC" avente accesso dalla prima porta posta a destra posta sul corridoio condominiale per chi scende dalle scale condominiali della scala "C.** -----

Detta cantinola ha una superficie utile coperta calpestabile pari a mq. 8,65 ed una superficie commerciale complessiva pari a mq. 5,06. -----

- **Identificazione Catastale** -----

nel Catasto Fabbricati del Comune di **PORTICI** (NA) in ditta alla esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: Foglio 7, p.lla 276, sub. 47, Via Emanuele Gianturco n. 21, erroneamente scala AB (in realtà scala C), int. 22, piano S1, Categ. C/2, cl.3, consistenza: mq. 10 - Dati di superficie Totale: mq. 11, R.C. Euro 55,78; -----

- **Confini:** a Nord con terrapieno condominiale, a Sud con il corridoio condominiale, ad Est in parte con il terrapieno condominiale ed in parte con il vano ascensore condominiale, ad Ovest con un'altra cantinola distinta con il sub. 46 interno 21. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- occupato da mobili in corso di rimozione. -----

- **Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

- i suddescritti immobili sono parte di un fabbricato edificato in data anteriore al primo settembre 1967; -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

- nell'originario titolo di provenienza per Notaio Nicola Monda di Napoli in data 4 giugno 1970 Rep. n. 65820 veniva riportato che i suddescritti immobili sono parte di un fabbricato edificato in virtù della licenza edilizia n. 111 rilasciata dal Comune di Portici in data 5/12/1963 e successiva variante del 31/10/1965. -----

In realtà a seguito di istanza di accesso agli atti presso il competente Ufficio del Comune di Portici richiesta dal CTU, allo stesso veniva comunicato che per il complesso edilizio di cui sono parte detti immobili risulta rilasciata licenza edilizia n. 100 dal Comune di Portici (NA) in data 5 dicembre 1965 e successiva variante n. 107 rilasciata dal medesimo Comune in data 31 ottobre 1965 e licenza di abitabilità rilasciata in data 20 settembre 1966. -----

**Il CTU ha evidenziato** che il funzionario del Settore Edilizia privata del Comune di Portici ha dichiarato che l'archivio di detto Comune ha subito incendio e che pertanto non è possibile avere riscontro di quanto innanzi. -----

Pertanto non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica degli immobili pignorati potendosene ragionevolmente presumere l'originaria regolarità. -----

Allo stato, relativamente al suddescritto appartamento, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: -----

- l'originaria balconata annessa all'appartamento sul lato Nord è stata completamente chiusa mediante una struttura in profili di alluminio e vetri ed inoltre l'originaria tompagnatura perimetrale esterna è stata completamente eliminata realizzando così un unico ambiente con conseguente ampliamento della cucina. -----

All'uopo il CTU riferisce che per tali difformità non risultano agli atti presentazione di DIA e/o richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 né istanze di condono edilizio e che detti abusi **non risultano sanabili** e pertanto bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. -----

L'appartamento non è conforme alla planimetria depositata in catasto. -----

**LOTTO DUE:** - prezzo base d'asta: **Euro 292.000,00** --  
- offerta minima: **Euro 219.000,00** -----

**Descrizione dell'immobile:**

- **Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento**

facente parte del corpo di fabbrica (privo di ascensore) sito in NAPOLI alla Via Bernardo Cavallino civico n. 89, ubicato al primo piano, avente accesso dalla porta posta di fronte per chi sale dalla scala condominiale. -----

Detto appartamento è composto nel suo insieme da complessivi quattro vani catastali. -----

- **Identificazione Catastale:** -----  
nel Catasto Fabbricati di Napoli in ditta all'esecutata - Diritto di: proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Sez. AVV, foglio 6, p.lla 36, **sub. 4 e p.lla 37 sub. 4** graffate, Via Bernardo Cavallino n. 89, piano 1, Z.C. 6, Categ. A/3, Classe 3, consistenza: vani 4, Dati di superficie: Totale mq. 74 - Totale escluse aree scoperte mq. 71, R.C. Euro 506,13; -----

- **Confini:** a Nord in parte con cassa scale condominiale ed in parte con affaccio libero su spiazzo in comune con altri fabbricati, a Sud con viale comune che si diparte da Via Bernardo Cavallino n. 89; ad Est con giardino privato altra proprietà foglio 72 p.lla 42, ad Ovest con vialetto privato altra proprietà foglio 72 p.lla 35

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- **libero da persone e cose.** -----

- **Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

- l'immobile è stato edificato, unitamente al fabbricato di cui è parte, in data antecedente al primo settembre 1967; -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

"dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935. -----

Dal punto di vista urbanistico la realizzazione del fabbricato e, quindi, l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione e sia a quelle attuali e pertanto risulta possedere i requisiti di normale commerciabilità. -----

Per il fabbricato di cui è parte il suddescritto immobile non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità/abitabilità. -----

**LOTTO TRE:** - prezzo base d'asta: **Euro 240.000,00** --

- offerta minima: Euro 180.000,00

**Descrizione dell'immobile:** -----

- Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civico n. 44, ubicato al secondo piano ed avente accesso dalla prima porta posta a sinistra per chi entra nella saletta comune dal pianerottolo. -----

Detto appartamento è distinto con il numero interno 1 ed è composto nel suo insieme da complessivi 4,5 vani catastali tra cui è compreso terrazzo a livello quest'ultimo di circa mq. 36. --

**- Identificazione Catastale:** -----

nel Catasto Fabbricati di Napoli in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, sub. 17, Via Vincenzo Bellini n. 44, interno 1, piano 2, Z.C. 13, Categ. A/2, cl. 8, consistenza: vani 4,5 - Dati di superficie: Totale: mq. 85, Totale escluse aree scoperte mq. 75, R.C. Euro 859,90; -----

**- Confini:** -----

L'appartamento confina a Nord in parte con cassa scala condominiale ed in parte con altro fabbricato civico 40 di via Vincenzo Bellini, a Sud in parte con vanella del fabbricato ed in parte con appartamento int. 3 sub. 15, ad Est con altro fabbricato civico 104 di via Costantinopoli, ad Ovest con cassa scale condominiale e saletta comune di ingresso agli altri appartamenti. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- attualmente occupato senza titolo da terzi in corso di liberazione. -----

**- Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

- le opere di costruzione dell'intero fabbricato di cui è parte il suddescritto immobile sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967; -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

Detto immobile è parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 1935. -----

Per detto fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

- la suddescritta unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub. 6 per il quale è

stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria giusta "Disposizione dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474 del 10 giugno 2010). -----

**Il CTU rileva inoltre:** -----

-- che in detto appartamento vi sono difformità relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo e quindi di natura abusiva, di un soppalco che copre in parte il vano uno e interamente il corridoio ed i due bagni, pari ad una superficie utile in abuso di circa mq. 21,48 avente altezza utile dal calpestio pari a ml. 1,96. -----

**Tali difformità non risultano sanabili pertanto bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.** -----

Il CTU ha precisato che nella valutazione di stima del prezzo del suddescritto immobile si è tenuto conto, tra l'altro, degli oneri da sopportare per le problematiche urbanistiche riscontrate e per il ripristino dello stato dei luoghi. -----

L'appartamento non è conforme alla planimetria depositata in catasto. -----

**LOTTO QUATTRO:-** prezzo base d'asta: Euro 174.000,00 - offerta minima: Euro 130.500,00

**Descrizione dell'immobile:**

- **Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civico n. 44, ubicato al secondo piano ed avente accesso dalla porta posta a destra per chi entra nella saletta comune dal pianerottolo.** -----

Detto appartamento è distinto con il numero interno 2 ed è composto da complessivi quattro virgola cinque vani catastali. -----

**- Identificazione Catastale:** -----

nel Catasto Fabbricati di Napoli in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, sub. 16, Via Vincenzo Bellini n. 44, interno 2, piano 2, Z.C. 13, Categ. A/2, cl. 8, consistenza: vani 4,5 Dati di superficie Totale: mq. 70, Totale escluse aree scoperte mq. 69, R.C. Euro 859,90; -----

**- Confini:** -----

a Nord con altro fabbricato civico 40 di via Vincenzo Bellini, a Sud con appartamento int. 3 sub. 15, ad Est in parte con cassa scala condominiale ed in parte con appartamento int. 3 sub. 15, ad Ovest con Via Vincenzo Bellini -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- Detto appartamento è attualmente totalmente allo stato grezzo con notevoli materiali di risulta ed alcuni mobili; -----

- Urbanistica: -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

- le opere di costruzione dell'intero fabbricato di cui è parte il suddescritto immobile sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967; -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

Detto immobile è parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 1935. -----

Per detto fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

- la suddescritta unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub. 6 per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria giusta "Disposizione dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474 del 10 giugno 2010). -----

Da esame della documentazione allegata a detta pratica di condono ed alla disposizione dirigenziale il subalterno 16 interno 3 ed il sub. 15 interno 2 vengono invertiti con la conseguenza che al sub. 16 correttamente accatastato con la sua consistenza di 4,5 vani e per complessivi mq. 53,67 e con interno 2 viene attribuita la superficie del sub. 15 di mq. 184,58, viceversa al sub. 15 correttamente accatastato con la sua consistenza di 7,5 vani e per complessivi mq. 189,58 e con interno 3 viene attribuita la superficie del sub. 16 di mq. 53,67. -----

Il CTU rileva inoltre che mentre sulla relativa pratica di condono e sul relativo provvedimento Dirigenziale n. 24018 il sub. 16 viene indicato come interno 3 ed il sub. 15 come interno 2, l'accatastamento, invece, individua il sub. 16 come interno 2 ed il sub. 15 come interno 3.

Trattasi di un errore materiale che nell'ipotesi che detti beni vengano aggiudicati per effetto della presente procedura il futuro aggiudicatario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale atto di rettifica del provvedimento emesso relativo alla Disposizione Dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474 del 10 giugno 2010). -----

**Il CTU rileva inoltre:** -----

- che in detto appartamento vi sono difformità

relativamente all'attuale stato dei luoghi pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi. Inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile. -----

Occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub. 15 (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra l'ambiente "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Ingresso" dell'appartamento sub. 15. -----

**All'uopo il CTU riferisce** che per le difformità accertate dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Napoli non risultano agli atti presentazioni di istanze di D.I.A. e/o richieste di Accertamento di Conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001 né istanze di condono edilizio. -----

Il CTU ha precisato che nella valutazione di stima del prezzo del suddescritto immobile si è tenuto conto, tra l'altro, degli oneri da sopportare per le problematiche urbanistiche e privatistiche riscontrate, per il ripristino dello stato dei luoghi nonché per lo smaltimento di quanto in esso esistente. -----

L'appartamento non è conforme alla planimetria depositata in catasto. -----

**LOTTO CINQUE:-** prezzo base d'asta: **Euro 367.000,00**  
- offerta minima: **Euro 275.250,00**

**Descrizione dell'immobile:**

- **Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civico n. 44, ubicato al secondo piano ed avente accesso dalla porta frontale per chi entra nella saletta comune dal pianerottolo.** -----

Detto appartamento è distinto con il numero interno 3 ed è composto da complessivi sette virgola cinque vani catastali tra cui sono compresi terrazzo a livello e una tettoia con due ripostigli. -----

- **Identificazione Catastale:** -----

Attualmente nel Catasto Fabbricati di Napoli in ditta all'esecutata con diritto di abitazione a terzi con i seguenti dati: -----

- Sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, **sub. 15**, Via Vincenzo Bellini n. 44, interno 3, piano 2, Z.C.



13, Categ. A/2, cl. 8, consistenza: vani 7,5 -

Dati di superficie Totale: mq. 204, Totale escluse aree scoperte mq. 195, R.C. Euro 1.433,17. -----

**- Confini:** -----

a Nord con saletta comune di accesso da cassa scala condominiale, con appartamento in. 2 sub. 16, con vanella del fabbricato e con appartamento int. 1 sub. 17, a Sud con altro fabbricato civico 49 di Via Vincenzo Bellini, ad Est con altro fabbricato civico 104 di via Costantinopoli, ad Ovest con Via Vincenzo Bellini. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

**Grava diritto di abitazione in favore di terzi.** ---

- **Detto appartamento è attualmente totalmente allo stato grezzo con notevoli materiali di risulta ed alcuni mobili;** -----

**- Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

- le opere di costruzione dell'intero fabbricato di cui è parte il suddescritto immobile sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967; -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

Detto immobile è parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 1935. -----

Per detto fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

- la suddescritta unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub. 6 per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria giusta "Disposizione dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474 del 10 giugno 2010) -----

Da esame della documentazione allegata a detta pratica di condono ed alla disposizione dirigenziale il subalterno 16 interno 3 ed il sub. 15 interno 2 vengono invertiti con la conseguenza che al sub. 16 correttamente accatastato con la sua consistenza di 4,5 vani e per complessivi mq. 53,67 e con interno 2 viene attribuita la superficie del sub. 15 di mq. 184,58, viceversa al sub. 15 correttamente accatastato con la sua consistenza di 7,5 vani e per complessivi mq. 189,58 e con interno 3 viene attribuita la superficie del sub. 16 di mq. 53,67. -----

Il CTU rileva inoltre che mentre sulla relativa pratica di condono e sul relativo provvedimento

Dirigenziale n. 24018 il sub. 16 viene indicato come interno 3 ed il sub. 15 come interno 2, l'accatastamento, invece, individua il sub. 16 come interno 2 ed il sub. 15 come interno 3. Trattasi di un errore materiale che nell'ipotesi che detti beni vengano aggiudicati per effetto della presente procedura il futuro aggiudicatario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale atto di rettifica del provvedimento emesso relativo alla Disposizione Dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474 del 10 giugno 2010). -----

**Il CTU rileva inoltre:** -----

- che in detto appartamento vi sono difformità relativamente all'attuale stato dei luoghi pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi. Inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile. -----

Occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub. 16 (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Ingresso" e "Vano 1" dell'appartamento in esame con l'adiacente "Vano 2" dell'appartamento sub. 16 oltre che realizzare una struttura divisoria tra la porzione di terrazzo a livello dell'appartamento in esame e quello attiguo annesso all'appartamento sub. 17 int.1. -----

Per le difformità accertate dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli non risultano agli atti presentazione di istanze di D.I.A. e/o richieste di Accertamento di Conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001. -----

Esiste solo una domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003 presentata al Protocollo Generale del Comune di Napoli in data 13 dicembre 2004 Prot. n. 134453 - pratica n. 6848/2005 per opere abusive all'immobile consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata e che per detta istanza il Comune di Napoli non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di sanatoria nei termini stabiliti dalla citata Legge n. 326/2003 né eventuali ordinanze di diniego di accoglimento della stessa. -----

Il CTU ha precisato che nella valutazione di stima del prezzo del suddescritto immobile si è tenuto conto, tra l'altro, degli oneri da sopportare per le problematiche urbanistiche e privatistiche riscontrate, per il ripristino dello stato dei luoghi nonché per lo smaltimento di quanto in esso esistente. -----

L'appartamento non è conforme alla planimetria depositata in catasto. -----

**LOTTO SEI:-** prezzo base d'asta: **Euro 150.000,00** - offerta minima: **Euro 112.500,00**

**Descrizione dell'immobile:**

- Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento facente parte del piccolo corpo di fabbrica individuato con la lettera "F", di un solo livello fuori terra, nel complesso residenziale (costituito da sei fabbricati ciascuno individuato con una lettera) denominato "PARCO RIVA FIORITA" sito nel Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civico n. 34. -----

Detto appartamento è posto al piano terra, distinto con il numero interno 3, ha accesso attraverso un viale privato in comunione con il condominio "Parco Riva Fiorita" che termina su una banchina fronte mare ed è composto da complessivi quattro vani catastali compreso l'antistante terrazzino esterno. -----

- **Identificazione Catastale:** -----

nel Catasto Fabbricati di Napoli in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Sez. CHI, foglio 36, p.lla 12, **sub. 16**, Via Ferdinando Russo n. 34, interno 3, piano T, Z.C. 10, Categ. A/3, cl. 3, consistenza: vani 4, Dati di superficie Totale: mq. 77, Totale escluse aree scoperte mq. 75, R.C. Euro 898,64. -----

- **Confini:** -----

a Nord con altro appartamento terraneo int.4, a Sud con altro appartamento terraneo int.2, ad Est con viale di accesso verso la banchina del mare e ad Ovest con terrapieno masso tufaceo. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- **occupato da mobili.** -----

- **Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

-- le opere di costruzione del corpo di fabbrica

di cui è parte la suddescritta unità immobiliare sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967 e più precisamente in data anteriore al 1935. -----

**Il CTU rileva:** -----

- che il suddescritto appartamento nasce da una riqualificazione del vecchio corpo di fabbrica originariamente a destinazione deposito e solo più tardi frazionato in sei unità immobiliari, tra cui l'appartamento in oggetto, a destinazione residenziale. -----

Risulta presentata al Comune di Napoli al fine di sanare detto cambio di destinazione istanza in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 21 marzo 1986 al 94336 del protocollo generale - pratica n. 7968/1/86, ad oggi non definitiva. -----

Il CTU inoltre precisa che da verifiche effettuate si evince che l'immobile nella sua attuale consistenza pur rispecchiando in linea di massima lo stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta presenta ulteriori difformità. -----

Detto immobile è stato oggetto di opere abusive dovute alla realizzazione di un soppalco oltre a presentare alcune variazioni delle tramezzature interne e nello specifico è stato realizzato un soppalco che copre in parte l'originaria superficie al piano terra ed è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. -----

All'uopo il CTU riferisce che per tali difformità non sono sanabili e pertanto bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. -----

L'appartamento non è conforme alla planimetria depositata in catasto. -----

- per il fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

Il CTU ha precisato che nella valutazione di stima del prezzo del suddescritto immobile si è tenuto conto, tra l'altro, degli oneri da sopportare per le problematiche urbanistiche riscontrate e per il ripristino dello stato dei luoghi. -----

**LOTTO OTTO:- prezzo base d'asta: Euro 135.000,00 - offerta minima: Euro 101.250,00**

**Descrizione dell'immobile:**

- Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento con annessa corte esterna facente parte del fabbricato sito nel Comune di ERCOLANO (NA) alla Via Arturo Consiglio civico n.12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico

**casamento padronale denominato "Vico Supportico Sarlo" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata posta a sinistra per chi proviene dalla strada.** -----

Detto appartamento dispone di due accessi, raggiungibili tramite due diversi vialetti pedonali di cui il primo accesso è posto sul versante nord-ovest del fabbricato ed il secondo accesso è posto sul versante sud-est del fabbricato stesso ed è composto da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno, due vani, corridoio, ripostiglio, deposito esterno e una corte esclusiva. -----

**- Identificazione Catastale:** -----

nel Catasto Fabbricati di ERCOLANO (NA) in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Foglio 14, p.lla 106, **sub. 31**, Via Arturo Consiglio n. 12, piano T, Categ. A/4, cl. 5, consistenza: vani 4,5 - Dati di superficie Totale: mq. 85, Totale escluse aree scoperte mq. 81, R.C. Euro 218,46; -----

**- Confini:** -----

a Nord con viale comune di accesso al casamento, a Sud con altro viale di accesso, ad Est con unità immobiliare di proprietà aliena ad Ovest in parte con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica di proprietà aliena ed in parte con altra proprietà p.lla 107 del foglio 14, salvo altri. ---

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- **occupato senza titolo da terzi** -----

**- Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

-- le opere di costruzione del corpo di fabbrica di cui è parte la suddescritta unità immobiliare sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967 e più precisamente anteriormente al 31/10/1942. -----

**Il CTU rileva inoltre:** -----

-- che vi sono difformità relativamente all'ampliamento dell'originario appartamento consistente nella realizzazione di un locale cucina con annesso ingresso, un bagno ed un locale deposito esterno, tutte opere realizzate nel tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento

originario. -----

Dette opere, così come ampiamente precisato nella CTU non risultano sanabili e pertanto bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi; --

- che per il fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

Il CTU ha precisato che nella valutazione di stima del prezzo del suddescritto immobile si è tenuto conto, tra l'altro, degli oneri da sopportare per il ripristino dello stato dei luoghi. -----

**LOTTO DIECI** - prezzo base d'asta: **Euro 177.000,00** --

- offerta minima: **Euro 132.750,00**

**Descrizione dell'immobile:**

- Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di **ERCOLANO (NA)** alla Via Arturo Consiglio civico n.12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato "Vico Supportico Sarlo" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata attraverso una scala esterna in muratura posta di fronte per chi proviene dalla strada. -----

Detto appartamento è ubicato al primo piano di detto fabbricato ed è composto da un ingresso/soggiorno, un vano, cucina, bagno e passetto esterno di accesso. -----

- **Identificazione Catastale:** -----

nel Catasto Fabbricati di **ERCOLANO (NA)** in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Foglio 14, p.lla 106, **sub. 28**, Via Arturo Consiglio n. 12, piano 1, Categ. A/4, cl. 3, consistenza: vani 3,5 - Dati di superficie Totale: mq. 58 - Totale escluse aree scoperte mq. 56 - R.C. Euro 122,92. -----

- **Confini:** a Nord con Real Bosco di Portici (NA), a Sud con viale comune di accesso al casamento, ad Est con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica di proprietà aliena e ad Ovest con altra proprietà p.lla 107 del foglio 14 di proprietà aliena. -----

**STATO DELL'IMMOBILE:** -----

- **occupato da terzi senza titolo** -----

- **Urbanistica:** -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301: -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

-- le opere di costruzione del corpo di fabbrica di cui è parte la suddescritta unità immobiliare sono state iniziate in data antecedente al primo settembre 1967 e più precisamente anteriormente al 31/10/1942: il tutto come evidenziato nella relativa perizia a cui ci si riporta integralmente. -----

Per il fabbricato non esiste licenza di abitabilità o agibilità. -----

**LOTTO UNDICI** - prezzo base d'asta: Euro 28.000,00 -  
- offerta minima: Euro 21.000,00

**Descrizione degli immobili:** -----  
Nel comune di **BARANO D'ISCHIA (NA)**, località **Testaccio alla via Monte Barano:**

a)- Piena ed esclusiva proprietà della piccola guardiola di avvistamento, di remota costruzione, all'epoca costituita da un solo livello fuori terra ed attualmente unità collabente in quanto completamente crollata sia nella copertura che nelle pareti esterne. Alla stessa si accede dal lato Nord della Montagna denominata Monte Barano - località Testaccio - attraverso una serie di sentieri di montagna totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono quasi impossibile la percorribilità. -----

Detta unità è entrostante la zona di terreno identificata nel Catasto Terreni di Barano D'Ischia al foglio 33 p.lla 604 appresso descritta sotto la lettera b). -----

- **Identificazione Catastale:** -----  
nel Catasto Fabbricati del Comune di BARANO D'ISCHIA (NA) in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----  
- Foglio 33, p.lla 603, sub. 1, Via Monte Barano, SNC, piano T, Categ. F/2, senza ulteriori dati censuari. -----

**Confini:** per tutti i lati con p.lla 604 del foglio 33; -----

b)- Piena ed esclusiva proprietà della zona di terreno di natura scoscesa, della superficie di circa mq.224. -----

L'accesso a detto terreno di natura scoscesa avviene dal lato Nord della Montagna denominata Monte Barano - località Testaccio - attraverso una serie di sentieri di montagna totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono quasi impossibile la percorribilità. -----

nel Catasto Terreni del Comune di BARANO D'ISCHIA (NA) in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Foglio 33, p.lla 604, superficie mq: 224, qualità: pascolo arborato, Classe U, R.D. Euro 0,81, R.A. Euro 0,69 -----

**Confini:** a Nord con terreno p.lla 214 del foglio 33, a Sud con terreno p.lla 328 del foglio 33, ad Est con terreno p.lla 386 del foglio 33 e ad Ovest con terreno p.lla 336 del foglio 33; -----

c)- Piena ed esclusiva proprietà della zona di terreno di natura scoscesa con tendenza verso il mare, della superficie di circa mq. 806. -----

L'accesso a detto terreno di natura fortemente scoscesa e con pendenza verso il mare di oltre il 60% avviene dal lato Nord della Montagna denominata Monte Barano - località Testaccio attraverso una serie di sentieri di montagna totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono quasi impossibile la percorribilità. ---

nel Catasto Terreni del Comune di BARANO D'ISCHIA (NA) in ditta all'esecutata - Diritto di proprietà per 1/1" con i seguenti dati: -----

- Foglio 33, p.lla 328, superficie mq: 806, qualità: incolto prod., Classe 2, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,04; -----

**Confini:** a Nord con terreno p.lla 604 del foglio 33 innanzi descritto sotto la lettera b), a Sud con terreno p.lla 353 del foglio 33, ad Est con terreno p.lla 344 del foglio 33 e ad Ovest con terreno p.lla 336 del foglio 33 -----

**STATO DEGLI IMMOBILI:** -----

Tutti i suddescritti immobili risultano liberi. ----

Si precisa che attualmente l'accesso ai suddescritti immobili avviene, come innanzi precisato, attraverso una serie di sentieri di montagna totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono quasi impossibile la percorribilità. -----

In particolare la p.lla 603 su cui insiste la vecchia guardiola rientra in "Fascia pericolosità elevata" mentre le p.lle 604 e 328 rappresentate dai terreni rientrano in "Fascia pericolosità molto elevata". -----

Pertanto considerato la natura del terreno (altamente scosceso e scivoloso) e l'alta pericolosità derivante anche dalla folta vegetazione che non consente la visibilità del percorso, la visita agli stessi potrà essere effettuata solo con guida e con equipaggiamento adeguato. -----

- Urbanistica: -----

In relazione a quanto previsto dall'art. 137 del



Testo Unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001  
numero 380, come modificato con il D. Lgs. 27  
dicembre 2002 n. 301: -----

**Come evidenziato dal CTU:** -----

i suoli pignorati, unitamente alla vecchia  
guardiola ricadono a destinazione d'uso "E5"  
litorale marino in condizioni di naturalità -  
disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di  
Attuazione. Inoltre l'area in cui insistono gli  
immobili pignorati rientra tra quelle sottoposte a  
vincoli paesaggistici sulla protezione delle  
bellezze naturali di cui al D.Lgs. 42/2004 e  
s.m.i. e nel Perimetro del Piano Territoriale  
paesistico dell'Isola d'Ischia approvato con D.M.  
8/02/1999 in zona PI - Protezione Integrale -  
rientrano, inoltre, tra quelli sottoposti a  
vincoli di tutela per il rischio di stabilità  
idrogeologico adottato con delibera comitato  
Istituzionale n. 1 del 23/02/2015. -----

**In relazione a tutti i suddescritti lotti Si  
invitano gli interessati a visionare con  
attenzione e puntualizzazione l'intera CTU  
dell'ing. Luigi Di Micco compreso gli elaborati  
tecnici e loro integrazione i cui contenuti  
abbiansi qui per integralmente ripetuti e  
trascritti parola per parola ed ai quali  
integralmente si riporta con particolare  
riferimento all'urbanistica, alla descrizione,  
alla consistenza, alla individuazione di ciascun  
immobile nonché agli interventi da eseguire per il  
ripristino dello stato dei luoghi e per  
l'eliminazione degli abusi.** -----

Si avvertono coloro che saranno interessati a  
presentare offerta di acquisto che avranno diritto  
di esaminare il bene in un periodo di tempo  
congruo prima della data fissata per la vendita  
che parte dalla data di pubblicazione dell'avviso  
di vendita sino a dieci giorni prima di detta  
vendita con precisazione che: -----

- gli interessati dovranno inoltrare richiesta di  
visita mediante il portale delle vendite pubbliche  
o comunque prendendo contatti direttamente con il  
custode con avvertenza che la richiesta non può  
essere resa nota a persona diversa dal custode. ---

**4. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

**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  
**Avvocato Angelo Pinelli.**

5. La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

**A) OFFERTE:**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** ed al quale è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. -----

Le offerte di acquisto dovranno 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 dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere. -----

Le operazioni di compilazione dell'offerta telematica devono essere fatte previo versamento anticipato della cauzione pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e pagamento telematico del bollo (dell'importo di € 16,00).

L'offerta telematica, dopo la sua compilazione, deve essere scaricata ed inviata all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 10 giugno 2024 precedente la data del giorno 11 giugno 2024 fissata per la vendita.** -----

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della "VENDITA ASINCRONA" con le modalità telematiche appresso indicate; -----

Si precisa che 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte -----

**B) L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile).
- b. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (tra cui le credenziali di accesso al portale del gestore),

nonché un recapito di telefonia mobile;

c. i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti;

d. l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO - sul campo CRO devono essere indicati solo i numeri da cui è composto il TRN escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e. la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione. -----

**C) ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario sul conto bancario del gestore sotto indicato dell'importo della cauzione e comunque sul c.c. Banca Sella dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN IT29C0326822300052136399672;**

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

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

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia

anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**D) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:  
- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; -----

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32

del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del **professionista delegato**: -----

**"angelopinelli@avvocatinapoli.legalmail.it";**

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

#### **E) CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto per ciascun Lotto dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita **ASTALEGALE.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT29C0326822300052136399672.** -----

**Il bonifico con causale:** -----

"Proc. Esecutiva n. 243/2017 R.G.E. - "LOTTO UNO"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc. Esecutiva n. 243/2017 R.G.E. "LOTTO DUE"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n. 243/2017 R.G.E. "LOTTO TRE"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc. Esecutiva n. 243/2017 R.G.E."LOTTO QUATTRO"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n. 243/2017 R.G.E. "LOTTO CINQUE"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n.243/2017 R.G.E. "LOTTO SEI"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n.243/2017 R.G.E. "LOTTO OTTO"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n.243/2017 R.G.E. "LOTTO DIECI"  
(versamento cauzione)" -----

"Proc.Esecutiva n.243/2017 R.G.E. "LOTTO UNDICI"  
(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 della vendita telematica** per le determinazioni

sull'ammissibilità dell'offerta per ciascuno Lotto, 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 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 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 protocollo di intesa con il Tribunale di Napoli. -----

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta del relativo Lotto sarà considerata inammissibile. -----

La cauzione del relativo Lotto sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione per ciascun Lotto (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito - previo impulso del professionista delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari con disposizione di bonifico da eseguirsi all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione per ciascun Lotto avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non

aggiudicatari per il versamento della cauzione. ----

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

**F) ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato; il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte di ciascun Lotto in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o 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 provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore per ciascun Lotto i termini di avvenuto accredito del rispettivo 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 delegato per ciascun Lotto:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra

indicati; -----

• 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 offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. -----

L'offerta presentata è irrevocabile. -----

**G) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE PER CIASCUN LOTTO E GARA TRA GLI OFFERENTI -----**

**PER CIASCUN LOTTO: -----**

**LA GARA TRA GLI OFFERENTI AVVERRÀ CON LA MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI "PLURIMI RILANCI". -----**

In particolare: -----

-- 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; -----

-- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che fissato nel presente avviso di vendita per ciascun lotto; -----

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

- Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che: -----

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno in ogni caso specificate nel Verbale) -----

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



Nel primo caso, il Professionista Delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione. -----

Nel secondo caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a)- il professionista delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art.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 elementi: 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 termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta; -----

c) il professionista procederà infine come segue: --

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di

riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali --- Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI.** -----

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad: -----

**Euro 5.000,00 PER IL LOTTO 1;** -----

**Euro 5.000,00 PER IL LOTTO 2;** -----

**Euro 4.000,00 PER IL LOTTO 3;** -----

**Euro 4.000,00 PER IL LOTTO 4;** -----

**Euro 5.000,00 PER IL LOTTO 5;** -----

**Euro 4.000,00 PER IL LOTTO 6;** -----

**Euro 3.000,00 PER IL LOTTO 8;** -----

**Euro 3.000,00 PER IL LOTTO 10;** -----

**Euro 1.000,00 PER IL LOTTO 11;** -----

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

\* che la gara avrà la seguente durata: -----

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

• la gara avrà termine alle ore 11:00 del 13 giugno 2024 (coincidente con il SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** -----

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi

15 minuti prima della scadenza del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 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 prolungamenti e dunque per un totale di 4 (QUATTRO) ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopraindicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). --

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. -----

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. -----

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

\* comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

• comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); -----

\* le comunicazioni ai partecipanti avverranno attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS -----

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

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

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

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. ---  
Il professionista delegato provvederà: -----  
- a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; -----  
- 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; -----  
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del Decreto di trasferimento.

#### **H) SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- **o con bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 243/2017). -----

In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita";

- **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile** intestato a: **"Tribunale di Napoli Procedura esecutiva R.G.E. 243/2017.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

**Se il bene é 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:** -----

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al

versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità innanzi indicate; -----

- dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo secondo le modalità di seguito indicate, 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 deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari -----

#### **I) SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al **20% (venti per cento)** del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione da parte del professionista delegato e che questi riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

**o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Procedura esecutiva R.G.E. 243/2017;**

**o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA - spese" intestato alla procedura Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 243/2017.** In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - spese". -----

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. -----

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. -----

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **J) PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. -----

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. -----

La liberazione di ciascun immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento la volontà di liberazione a cura del custode. -----

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti. -----

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella

migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente: -----

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; -----

c) a fissare all'assegnatario un termine non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; -----

d) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. -----

#### **8. PUBBLICITA' LEGALE**

**L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti: -----**

**a)** Inserimento sul "Portale delle vendite pubbliche" ex art. 490 comma 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia sarà allegata in formato .jpg, .tiff o .png; -----

**b)** Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e unitamente alla 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. -----

c) pubblicazione mediante il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, subito.it almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti 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. -----

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal Giudice -----  
Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno eseguiti a cura del professionista delegato Avv. Angelo Pinelli -----

In particolare, sotto il profilo operativo, il professionista delegato: -----

- per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche procederà agli adempimenti necessari avendo cura al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati, individuati dal giudice per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 comma 2 c.p.c. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati inseriti nell'inserzione ed i documenti pubblicati saranno scaricati direttamente dal PVP dai gestori dei siti di pubblicità, senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato, consentendo altresì al Ministero il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni. -----

- per altre forme di pubblicità sopra indicate e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di collettore delle richieste, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei



dati necessari alla fatturazione da parte di tutte le società che curano i servizi di pubblicità e di gestione della vendita telematica. -----

- il professionista delegato, sotto la propria responsabilità: -----

caricherà la documentazione su PVP preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, non previsti dalla legge comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita in corso, così come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7/02/2008; -----

- le immagini saranno selezionate tra quelle che non presentano dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti; ----

- verificherà la correttezza della pubblicità su internet ed eventualmente su carta stampata e richiederà prima possibile eventuali modifiche da effettuare. -----

Le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Angelo Pinelli e/o presso il Tribunale di Napoli.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Quarto (NA) 15 febbraio 2024 -----

Il professionista delegato

Avv. Angelo Pinelli -----

