

Avv. Federica Cioffi

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 674/2016

G.E. dott.ssa Elisa Asprone

Il sottoscritto Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 28.05.2021 dal G.E. dott.ssa Elisa Asprone della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. delle consistenze immobiliari di seguito meglio descritte; procedura di espropriazione immobiliare n. 674 R.G.E. dell'anno 2016;

- vista la relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing. Antonio Loreto e sue integrazioni agli atti della procedura

A V V I S A

che il giorno **04/06/2024 alle ore 11:00** procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Generale Orsini n. 30 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto. Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore **23:59 del 03/06/2024**;

(b).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;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LOTTO N. 1

Diritto di 1000/1000 di nuda proprietà dell'immobile ad uso abitativo posto al piano terra, del Fabbricato sito in Quarto alla Via Francesco Cilea n. 6 composto di cinque vani catastali con annessa corte pertinenziale (giardino), con adiacente locale box al piano terra di circa metri quadrati quindici; L'appartamento al piano terra con adiacente locale box ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (soggiorno con angolo cottura, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno e corridoio) di 92,47 mq, una superficie calpestabile coperta secondaria complessiva (vano box e locale per impianti tecnici) di 21,53 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (corte pertinenziale -giardino-) di 122,66 mq

DATI CATASTALI

Riportati al Catasto Fabbricati di detto Comune l' appartamento al foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 (categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale 271,14 euro, via Serafina Iaccarino, piano T, ed il locale box alla particella 575 con subalterno 2 (categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale 34,09 euro, via Serafina Iaccarino, piano T,

CONFINI

confinante, l'appartamento, con proprietà aliena con strada privata (via Francesco Cilea) e con proprietà aliena salvo altri o aventi causa, e, il locale box, con l'appartamento di cui innanzi, con via Francesco Cilea e con vano scala (condominiale);

PREZZO BASEE OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.1

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in euro € **79.125,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing. Antonio Loreto con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad €

59.343,75 AUMENTO MINIMO: L'AUMENTO MINIMO, dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **1.582,5**

STRUMENTO URBANISTICO

la certificazione di destinazione urbanistica storica acquisita dal comune di Quarto evidenzia che secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 291 del 18.11.1994 : ...” l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6 ricade in zona “BA7 -Residenziale Esistente”; ...

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing. Antonio Loreto agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull' immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue:"

Esiste una “difformità catastale” dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla consistenza catastale risalente alle più recenti planimetrie catastali del 12.12.1978 (figg. 01 e 02) (riconducibili alle planimetrie catastali riferibili agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15.6.2016 -N.C.E.U. di Quarto, foglio 12, particella 575 con subalterno 4 graffata con particella 978 e particella 575 con subalterno 2-) risultata incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 (fig. 03) per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e la trasformazione in porta della finestra della zona cottura del soggiorno con angolo cottura per l'appartamento e la variazione degli spazi interni per il locale box, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia del predetto appartamento presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso

ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Src) stimate nell'importo di 1.000,00 euro e di cui si terrà conto nella stima; Esiste Difformità urbanistico - edilizia" dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'appartamento al piano terra con adiacente locale box (Srue) stimate nell'importo di 2.390,00 euro e di cui si terrà conto nella stima E' stata rilevata dal CTU Concessione Edilizia in Sanatoria n. 553 del 19.3.1998 (pratica n. 474 del 1.4.1986) con annesso disegno, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto per l'ampliamento e la sopraelevazione al secondo piano delle abitazioni (n. 29 vani utili e n. 25 vani accessori per una superficie complessiva residenziale e non di 610,92 mq ed un volume di 2.786,85 mc) dell'immobile in I traversa Consolare Campana n. 6 (particella 575 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) eseguiti in difformità alla Licenza Edilizia n. 86 del 2.12.1975, caratterizzata dal fatto che tale disegno, in parziale disaccordo con l'ampliamento e la sopraelevazione approvati per il secondo piano, individua due abitazioni al piano terra tra cui l'appartamento al piano terra con adiacente locale box, due abitazioni al primo piano consistenti nei due appartamenti di cui alla Licenza Edilizia n. 86/1976 e due abitazioni al secondo piano oggetto proprio dell'ampliamento e della sopraelevazione;

VINCOLI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente. L'indagine ipocatastale (certificazione notarile con ulteriori ispezioni ipocatastali eseguite dallo scrivente) e sui titoli di proprietà (atto di acquisto e titoli di provenienza), la certificazione della Sezione Usi Civici della Regione Campania e la visura telematica di fabbricati e aree demaniali sul portale Open Demanio dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania fanno emergere che i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli, usi civici e vincoli demaniali

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.1

L'immobile risulta allo stato del presente bando, occupato dall' usufruttuario; Si precisa che l' immobile proviene per donazione per notaio Giustino Rossi del 23.1.1997 (rep. 20743 e racc. 6100), trascritta alla Conservatoria di Napoli 2 il 19.2.1997 ai nn. 6572/5494, registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli in data 12.2.1997 con n. 3035/V, con la quale , l'esecutato, riceveva in donazione dai propri genitori dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni, la nuda proprietà, fermo restando l'usufrutto vita natural durante riservato ai due genitori con diritto di accrescimento a favore del più longevo di essi, dell'immobile sito nel comune di Quarto alla via Serafino Zaccarino, anzi via Francesco Cilea n. 6

LOTTO N.2

Diritto di piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo posto al piano ammezzato (erroneamente primo catastale) del Fabbricato in Quarto (NA) alla Via Albert Einstein n 1 distinto dal numero interno due composti di cinque vani catastali, confinante con appartamento distinto dal numero interno uno, con cassa scale e con pianerottolo; l'alloggio al piano ammezzato ha una superficie calpestabile coperta principale complessiva (soggiorno, sala da pranzo con cucina, camera con letto matrimoniale, camera con due letti singoli, bagno e disimpegno) di 77,04 mq e una superficie calpestabile scoperta complessiva (balcone grande e balcone piccolo) di 18,07 mq

DATI CATASTALI

riportato nel Catasto Fabbricati (di Quarto), foglio 9, particella 327, subalterno 3, consistenza 5 vani, classe 1, categoria A/2, via Spinelli, piano 1, int. 2, rendita catastale 271,14 euro).

CONFINI

confinante con appartamento distinto dal numero interno uno, con vano scala condominiale e con pianerottolo del vano scala condominiale;

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.2

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **47.512,50** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing Antonio Loreto con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **35.634,37**
AUMENTO MINIMO: L'AUMENTO MINIMO dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **950,25**

STRUMENTO URBANISTICO

...” l'alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1, ricadono in zona: “BB27 - Residenziale di Completamento”, “H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico” e “Tav. 09 P.R.G. – Interesse Archeologico”;

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing Antonio Loreto agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue: ...

" Esiste Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso elaborato grafico, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condono Edilizio) dal comune di Quarto .Sono state altresì rilevate: Difformità catastali” dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano, dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato, dovute all'inesistenza delle planimetrie catastali rappresentanti le odierne consistenze edilizie emerse nel sopralluogo del 26.6.2018 , sanabile con gli accatastamenti delle odierne consistenze edilizie dei predetti alloggi presentabili a cura dei futuri acquirenti in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'alloggio al piano ammezzato, dell'alloggio al primo piano e dell'alloggio al secondo piano e del locale deposito al piano seminterrato (Src) stimate nell'importo di 500,00 euro per ciascun alloggio e di cui si terrà conto nella stima; - Esiste difformità urbanistico - edilizia” dell'alloggio

al piano ammezzato, dovuta alla variazione distributiva degli ambienti senza opere strutturali, insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ma sanabile in via ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) con una C.I.L.A. in sanatoria (D.P.R. n.380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria con esborso ad un Tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'alloggio al piano ammezzato (Srue) stimate nell'importo di 2.390,00 euro e di cui si terrà conto nella stima costruzione di un fabbricato (superficie complessiva residenziale e non di 837,60 mq ed un volume di 3.079,00 mc) in via Spinelli (particella 327 del foglio 12 del Catasto Urbano di Quarto) composto da piano seminterrato, individuato come piano cantinato nell'elaborato grafico e parzialmente occupato dal locale deposito, e da quattro piani fuori terra consistenti nel piano ammezzato, nel primo piano e nel secondo piano, parzialmente occupati rispettivamente dall'alloggio al piano ammezzato, dall'alloggio al primo piano e dall'alloggio a secondo piano, e nel terzo piano;

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

VINCOLI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente. L'indagine ipocatastale e sui titoli di proprietà (atto di acquisto e titoli di provenienza), la certificazione della Sezione Usi Civici della Regione Campania e la visura telematica di fabbricati e aree demaniali sul portale Open Demanio dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania fanno emergere che i beni pignorati non sono gravati da censi, livelli, usi civici e vincoli demaniali

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.2

L'immobile risulta allo stato del presente bando, locato con contratto n. 7409/3T, registrato il 9.12.2014 all'Ufficio Territoriale di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, stipulato il 4.12.2014 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998 opponibile alla procedura esecutiva per un canone annuo di 3.600,00;

Diritto di piena proprietà dell'immobile locale deposito al piano seminterrato DEL Fabbricato sito in Quarto (NA) alla di via Albert Einstein n. 1 della superficie catastale di metri quadrati sessantatre;

DATI CATASTALI

riportato nel C. F. del comune di Quarto, foglio 9, particella 327, subalterno 14, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, superficie catastale totale 77 mq, rendita catastale 169,19 euro, contrada Spinelli, piano S1,

CONFINI

confinante con corridoio comune al bene comune non censibile con subalterno catastale diciotto, con vano scala condominiale e con cortile comune;

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.5

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **12.113,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing Antonio Loreto con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **9.084,75 (euro novemilaottantaquattro virgola settantacinque) AUMENTO MINIMO: L'AUMENTO MINIMO** dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **242,26**

STRUMENTO URBANISTICO

L' alloggio al piano ammezzato, l'alloggio al primo piano, l'alloggio al secondo piano e il deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1, ricadono in zona: "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico" e "Tav. 09 P.R.G. – Interesse Archeologico";

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing. Antonio Loreto agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull' immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue:

- *"avente una "difformità catastale", dovuta alla consistenza catastale risalente alla più recente planimetria catastale del 14.6.2006 che risulta incongrua con l'odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018 per la necessità di effettuare la variazione degli spazi interni e l'eliminazione del tramezzo che separa il vano locale deposito dall'area comune tra il predetto vano e un adiacente deposito alieno, sanabile con l'accatastamento dell'odierna consistenza edilizia presentabile a cura del suo futuro acquirente;*
- *legittimo per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 (pratica n. 831 del 30.4.1986) con annesso con annesso elaborato grafico rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985 (1° Condonò Edilizio) dal comune di Quarto;*

• *esente da una possibile “difformità urbanistico-edilizia”, dovuta alla consistenza edilizia risalente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 831 del 21.11.2001 che potrebbe risultare incongrua con l’odierna consistenza edilizia emersa nel sopralluogo del 26.6.2018;*

• *pervenuto agli esecutati, in ragione di 500/1000 ciascuno, con compravendita per notaio Susanna Ingrosso del 19.6.2006 (rep. 46767 e racc. 7853), trascritta all’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Napoli 2 il 23.6.2006 ai nn. 47338/23925 e registrata a Pozzuoli in data 22.6.2006 con n. 860/IT”.*

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

VINCOLI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.5

L'immobile risulta allo stato del presente bando, occupato sine titolo

LOTTO N.6

Quota di 500 millesimi di piena proprietà del locale box uso garage posto al piano terra al civico 31 di Via Spinelli in Quarto (NA) (sup. calpestabile di 22,12 mq; altezza utile variabile da 2,20 a 2,50 m).

CONFINI

confinante, il box con subalterno catastale 16, a sud-ovest e a sud-est con area esterna con subalterno catastale 18 e a nord-est con il box con subalterno catastale 17,

DATI CATASTALI

Riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 9, p.lla 170, sub 16

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.6

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **1.556,25** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing Antonio Loreto con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **1.167,18**;
AUMENTO MINIMO: L'AUMENTO MINIMO dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **31,125**

STRUMENTO URBANISTICO

I boxes al piano terra piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 ricadono in zona: "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto archeologico", "Ha - Aree soggette a vincolo non edificandi per rispetto stradale" e "Tav. 09 P.R.G. – Interesse Archeologico".

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito

incaricato dal Tribunale, Ing Antonio Loreto agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull' immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue: “Il fabbricato condominiale dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 (, posto al civico 31 di via Spinelli del comune di Quarto, presenta una pianta poligonale ed un tetto a falde, è composto da tre piani fuori terra oltre al piano terra, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed ha i paramenti esterni delle tamponature perimetrali intonacati e tinteggiati con pitture lavabili ; Il box con subalterno catastale 16 è dotato di impianto elettrico rispondente alla vigente normativa .Il manufatto edilizio occupato dai boxes è realizzato in muratura ed ha un tetto a falda con struttura portante in legno coperta da pannelli in lamiera coibentata; i paramenti esterni del manufatto sono intonacati tinteggiati con pitture lavabili . I boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 risultano illegittimi sotto il profilo urbanistico - edilizio per essere privi di titolo edilizio e del certificato di agibilità ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, così come emerge dalle due certificazioni edilizie (prot. 45126 del 12.12.2018 con successiva integrazione del 17.5.2019) rilasciate dall’Ufficio Edilizia Privata, Condono e Urbanistica del comune di Quarto e dalla dichiarazione resa in data 26.6.2018 (sopralluogo) La “difformità urbanistico - edilizia” del box al piano terra con subalterno catastale 16, dovuta alla costruzione del medesimo box, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi è soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (il D.P.R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità -artt. 3, 6, 6-bis, 10, 22 e 23-, la demolizione

senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera, alla S.C.I.A., alla S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire e al Permesso di Costruire, è autorizzabile con C.I.L.A. -art. 6-bis-) per la rimozione dell'abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell'abuso comporta anche l'aggiornamento della odierna planimetria catastale del box al piano terra con subalterno catastale 16 alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'area urbana (categoria catastale F1) su cui è stato edificato abusivamente il medesimo box

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

VINCOLI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.6

I boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 nel comune di Quarto sono da ritenersi liberi

LOTTO N.7

Quota di 500 millesimi di piena proprietà del locale box uso garage posto al piano terra al civico 31 di Via Spinelli in Quarto (NA)

DATI CATASTALI

Riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 9, p.lla 170, sub 17

CONFINI

Confinante il box con subalterno catastale 17, a sud-ovest con il box con subalterno catastale 16 e a sud-est e nord-est con area esterna con subalterno catastale 18;

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N.7

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **1.556,25** prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' Ing Antonio Loreto con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **1.167,18** ;
AUMENTO MINIMO: L'AUMENTO MINIMO dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **31,125**

STRUMENTO URBANISTICO

I boxes al piano terra piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 ricadono in zona: "BB27 - Residenziale di Completamento", "H2 - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto archeologico", "Ha - Aree soggette a vincolo non aedificandi per rispetto stradale" e "Tav. 09 P.R.G. – Interesse Archeologico".

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, Ing Antonio Loreto agli atti della procedura, che qui devono intendersi per integralmente riportate come parte integrante e sostanziale delle presenti vendite di cui gli interessati hanno

l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull' immobile oggetto di vendita, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net, nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue: Il fabbricato condominiale dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 (posto al civico 31 di via Spinelli del comune di Quarto, presenta una pianta poligonale ed un tetto a falde, è composto da tre piani fuori terra oltre al piano terra, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato ed ha i paramenti esterni delle tamponature perimetrali intonacati e tinteggiati con pitture lavabili La determinazione degli abusi edilizi o “difformità urbanistico - edilizie” dei boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17, esperita confrontando la consistenza edilizia legittima, rappresentata dal suolo edificato abusivamente con i medesimi boxes quantomeno dalla data del 14.2.2013 della loro costituzione catastale, all’odierna consistenza edilizia, rappresentata dalla planimetria urbanistica risalente ai sopralluoghi del 26.6.2018 e del 11.7.2018 (fig. 14), fa emergere come abuso la costruzione dei medesimi boxes eseguita nel periodo che va dal 14.2.2013 al 26.6.2018/11.7.2018 La “difformità urbanistico-edilizia” del box al piano terra con subalterno catastale 17, dovuta alla costruzione del medesimo box, è insanabile in via speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) ed ordinaria (D.P.R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e quindi è soggetta alla demolizione con una C.I.L.A. (il D.P.R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità -artt. 3, 6, 6-bis, 10, 22 e 23-, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all’Edilizia Libera, alla S.C.I.A., alla S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire e al Permesso di Costruire, è autorizzabile con C.I.L.A. -art. 6-bis-) per la rimozione dell’abuso presentabile a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria; la redazione della C.I.L.A. per la rimozione dell’abuso comporta anche l’aggiornamento della odierna planimetria catastale del box al piano terra con

subalterno catastale 17 alla consistenza catastale prodotta dalla medesima C.I.L.A. coincidente con l'area urbana (categoria catastale F1) su cui è stato edificato abusivamente il medesimo box “.

ONERI CONDOMINIALI

I sopralluoghi effettuati nei beni pignorati e le dichiarazioni rese fanno emergere per tutti i beni pignorati l'inesistenza di Amministrazione/Regolamento condominiali, di spese straordinarie condominiali deliberate, di insoluti condominiali e di altre pendenti liti oltre all'esecuzione immobiliare oggetto della presente consulenza. Inoltre, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di: 240,00 euro (rata mensile di 20,00 euro) per l'appartamento al piano terra con adiacente locale box di via Francesco Cilea n. 6; } 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al piano ammezzato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1; } 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al primo piano di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1; } 96,00 euro (rata mensile di 8,00 euro) per l'alloggio al secondo piano di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1; } circa 0,00 euro (rata mensile di circa 0,00 euro poiché le spese sono ripartite pro-quota sui sovrastanti alloggio al piano ammezzato, alloggio al primo piano e alloggio al secondo piano che utilizzano il locale deposito come stiva benché quest'ultimo non costituisce pertinenza degli stessi alloggi) per il deposito al piano seminterrato di via Albert Einstein n. 1, ivi inclusa l'area esterna condominiale al piano terra antistante il fabbricato di via Albert Einstein n. 1; } 0,00 euro (rata mensile di 0,00 euro) per i boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31.

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità.

VINCOLI

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO N.7

I boxes al piano terra con subalterni catastali 16 e 17 di via Spinelli n. 31 nel comune di Quarto sono da ritenersi liberi

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA PER CIASCUN LOTTO

Il gestore della vendita telematica è la **SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.**; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Federica Cioffi.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**<https://www.spazioaste.it>**), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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. Al

riguardo, si precisa che effettuato 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, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente 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.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che come detto non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, 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) Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- e) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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 del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente.
- 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.

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** con la precisazione che:

(c) 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;

(d) 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 comunica, inoltre, che:

- 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: federicacioffi.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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice **IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva RGE N. 674/2016 Lotto n..... 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 stipulato con il Tribunale di Napoli. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una **cauzione inferiore al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte 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. Specificamente,

-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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali

personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che 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. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza per ciascun lotto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

(a).se l'offerta sia pari o superiore al **PREZZO BASE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al **PREZZO BASE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi;

(a) maggior importo del prezzo offerto;

(b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

(c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

(d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta; -inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato per ciascun lotto. In particolare:

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

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

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

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

- la gara avrà **termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno **06/06/2024**

– **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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi). Si precisa che: -l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; -qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che: -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 "prezzo base d'asta" stabilito per ciascun lotto, 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 prezzo base d'asta come innanzi precisato e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 674/2016 lotto n....**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO PREZZO" intestato al **Tribunale di Napoli RGE 674/2016** vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, in essere presso la banca Nazionale del Lavoro Spa agenzia di Via Toledo Napoli, di cui al seguente **IBAN: IT18Q010050340000000011800** con indicazione del numero di procedura e del lotto . In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.. 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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista). Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità: -o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 674/2016 lotto n....**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del professionista delegato, intestato al **Tribunale di Napoli RGE 674/2016** denominato " CONTO

SPESE” in essere presso la banca Nazionale del Lavoro Spa agenzia di Via Toledo Napoli, **IBAN: IT92R010050340000000011801** con l’indicazione del numero di procedura e del lotto. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo. L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L’aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità. La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l’aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario.

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; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Federica Cioffi che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell 3382127746,

avv.federicacioffi@gmail.com tel 081 18381787 o attraverso il sito PVP (Portale ministeriale delle vendite pubbliche)

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 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, allegando 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;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica Cioffi Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli il 15/03/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Cioffi