

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 336/2025

GE DOTT.SSA D'AURIA

1° AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabio Liguori, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Sezione Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa D'Auria, emessa in data 14.04.2026 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 336/2025

Avvisa

-che il giorno 16 dicembre alle ore 09.30 e seguenti si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stesso, presso il suo studio sito in Portici (Napoli) alla via Giordano n. 21 dell'immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

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

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

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offer-

ta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori

offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte,.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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

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

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

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il

modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è pos-

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

ta al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le

proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di re-

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

guito l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando

un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo

della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e sele-

ziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente

l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria come di seguito

specificata.

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

15.12.2026.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la pre-

cisazione 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 compo-

sto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di

avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della

vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli re-

cante il seguente IBAN:

IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI

OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI

TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia

del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del

deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documen-

to d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sotto-

scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad

esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la pro-

cura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura ri-

lasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata

al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) andrà sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) andrà direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

-, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo

comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sarà

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo

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

-nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non

programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del

2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di

accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale

eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presenta-

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

l'offerente alle operazioni di vendita;

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

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

dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

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

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

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

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

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

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

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

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

tro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione,

il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione

versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale

gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

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

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

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

rare l'anonimato.

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

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

CESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE esclusivamente tramite bonifico sul

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

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

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 336/2025 R.G.E., lotto n. 1 versa-

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

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

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

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

al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero

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

le delle Vendite Pubbliche;

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

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

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

meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della

cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della

cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura

automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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

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

ca agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di

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

nendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

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

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

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

BAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

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

b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei

limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

1. in primo luogo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

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

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

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

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

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al

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

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti ele-

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

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

i) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo

risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano for-

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

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

sopra individuato;

ii) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo

risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano for-

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

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

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

assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

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

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

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

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

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

ti ogni rilancio effettuato;

- che la gara abbia la seguente durata:

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

di ammissibilità delle offerte;

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

il professionista abbia avviato la gara;

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

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

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

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

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

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

ORE).

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

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

sabato e dei giorni festivi);

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

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

n-to di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da

quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere

in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo

giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della

gara con il sabato e la domenica;

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

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

e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e



di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

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

SALDO PREZZO

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

120 giorni dall'aggiudicazione;

Esso dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di NAPOLI con indicazione del numero della procedura rubricata con num di rge. 336/2025 (con la precisazione che – ai fini della verifica

della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferi-

bile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E.; 336/2025

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

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ulti-

mo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art.

587 c.p.c.;

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento

del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni

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

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

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

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

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

Regime della vendita

Si precisa:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aggiudicatario.

Saldo spese

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

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

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

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

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

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà così effettuata:

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

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

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

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo

sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'a-

sta 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 indi-

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

informazioni per partecipare alla vendita;

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

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

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

l'immobile da porre in vendita;

5. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio al-

l'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social

Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea -

Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'inter-

no della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astale-

gale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la

presentazione delle offerte di acquisto

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

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 284.000,00 (duecentottantaquattromila/00);

OFFERTA MINIMA: € 213.000,00 (duecentotredicimila/00);

RILANCIO MIINIMO: € **3.000,00** (millecinquecento/00).

Piena ed intera proprietà di immobile in mmobile sito in Napoli alla Strada della

Luce civ. 22, identificato in C.F. Napoli sez SPI foglio 3 particella 424 sub 1 di cate-
 goria A/2.

Trattasi di appartamento sito in Napoli alla Strada della Luce civ. 22 piano Rialzato
 (catastalmente Terra) unica porta sul ballatoio, composto da ampio soggiorno living,

tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni, lavanderia per una superficie totale co-
 perta di mq. 201,70 (utile coperta mq. 167,70). Esternamente tre balconi aggettanti
 per mq. 17,70 ed un giardinetto terrazzato di circa mq. 31.

Il bene staggito fa parte di un piccolo fabbricato non intensivo edificato negli anni
 '70 giusto all'incrocio tra Via Comunale della Luce con via dello Sputnik., privo di
 ogni interesse storico e architettonico e senza elementi caratteristici che lo possano
 elevare rispetto agli standard edilizi della zona.

Fabbricato che si sviluppa su tre livelli in elevazione (piano rialzato, primo e secon-
 do) oltre ad un piano seminterrato dove il secondo ed ultimo piano (evidentemente
 mansarda abitabile) risulta accatastato come "lastrico solare".

Allo stato il bene è così composto

L'ingresso avviene in un ampio **soggiorno living** della superficie di circa 32.40 mq.

L'ambiente, quasi interamente controsoffittato, prende aria e luce per due porta/fine-
 stra che si aprono su un giardinetto pertinenziale di cui si dirà in seguito. Pavimento
 in gres porcellanato di buona fattura e di grandi dimensioni montato con un riquadro
 centrale. Il soggiorno è quasi tutt'uno con il tinello (distacco solamente accennato per
 una parete aperta su cui troneggia un camino).

- Il **tinello**, messo in diretto contatto con il soggiorno, quasi a costituirne un ambiente
 unico, vanta una superficie di circa 33 mq., quasi interamente controsoffittato, pre-

senta pavimento in gres porcellanato di buona fattura, pareti regolarmente tinteggiate

intonacate. Su detto ambiente si aprono direttamente le tre camere da letto, il bagno e

la cucina. Pende aria e luce dal giardino per una porta finestra e in modo indiretto dal

soggiorno.

- Tre Camere da letto (la **camera 1** di mq. 21.70, la **camera 2** di mq. 16.10 e la **ca-**

mera 3 di mq. 11.40). Pavimentate in gres porcellanato come il resto della casa si

presentano in buone condizioni conservative. Ognuna di loro esternamente ha bal-

concinco aggettante con affaccio verso la pubblica via (la camera 1 verso via della

Luce mentre la **camera 2** e la **camera 3** verso via dello Sputnik. Alla **Camera 2** è

annessa una **cabina armadio** di circa mq. 5.60.

Due bagni. Il **bagno 1**, della superficie di circa mq. 6.70 ha accesso diretto dal tinel-

lo. Si presenta in buono stato e vede al suo interno montato una cabina doccia. Anche

detto ambiente risulta parzialmente controsoffittato. .

Il **bagno 2**, di ampia quadratura (mq. 12,20) ha accesso per un piccolo **disimpegno**

(mq. 4,00) a sua volta direttamente collegato al soggiorno. Ottime condizioni conser-

vative e vede montata una vasca angolare. Anche detto ambiente risulta parzialmente

controsoffittato.

In posizione contrapposta al bagno di cui sopra e sempre con ingresso dal disimpe-

gno una piccola **lavanderia**-ripostiglio della superficie di circa mq. 4.60

Con ingresso invece diretto dal tinello vi è la **cucina**, un ambiente rettangolare di cir-

ca 20 mq., che al pari del resto della casa si presenta parzialmente controsoffittato ed

in buono stato conservativo. Dalla cucina si accede al giardinetto per un ampio serra-

mento.

Il giardino risulta interamente terrazzato, vanta una superficie di circa 31 mq ed ha

accesso esclusivo dalla proprietà in questione. Parte dello stesso è coperto da una tet-

toia in legno facilmente asportabile con interventi edili di minima entità.

Immobile collegato alla rete fognaria comunale, regolarmente allacciato alla rete idrica ed elettrica.

Immobile dotato di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento di cui però non è stato possibile verificarne la funzionalità (il certificatore APE dichiara immobile privo di riscaldamento).

Come si evince dalla risposta dell'ufficio preposto, per il bene è stato emesso in data 28/7/2022 un "Attestato di Prestazione Energetica" che però risulta viziato in quanto considera una superficie di mq. 127,60 contro i reali mq. 167,70 utili riscontrati sui siti.

Probabilmente l'APE è stata redatta sulla scorta della piantina catastale che non contempla tutta la superficie del bene.

Necessita quindi, dopo aver aggiornato la planimetria catastale, procedere alla redazione di una nuovo APE del costo di circa Euro 500 (detto onere viene detratto dal valore di stima - a carico dell'aggiudicatario la redazione dell'APE aggiornato).

Con riferimento alla regolarità urbanistica l'esperto stimatore nella CTU precisa che:

"Come si evince dalla risposta ottenuta dall'ente il bene

- rientra nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb -

espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- area stabile per i vincoli geomorfologici come risulta dalla tavola 12

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza,

- non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm

06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Re-

gionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del

Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del

14.07.2004).

- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di preventivi titoli edilizi e per sanare la sua costruzione sono state presentate due diverse domande di condono (una per la L. 47/85 ed altra per la L. 724/93), domande perfezionate e concluse con il rilascio di due diverse Disposizioni Dirigenziali.

Nello specifico

1) Con la Domanda di sanatoria 2164/4/1986 e protocollata con n. 27791 – Barcode 122310 - veniva presentata domanda di condono per la parte centrale del bene, ovvero per la parte raffigurata nella planimetria catastale che veniva allegata. Detta pratica, completa nei pagamenti e nella documentazione, andava a buon fine e quindi veniva rilasciata la Disposizione Dirigenziale di rilascio n. 12087 del 16/10/2009

2) Con la Domanda di Sanatoria 9346 del 1995 – Barcode 228998 - la signora OMISSIS presentava domanda di condono per la realizzazione di ampliamenti alla struttura cui sopra, ovvero per quelle porzioni che attualmente ospitano la cucina, il bagno e la lavanderia. Detta pratica, completa nei pagamenti e nella documentazione, andava a buon fine e veniva rilasciata la Disposizione Dirigenziale di rilascio n.

12089 del 2/10/2008. Dalla lettura del grafico si evince che lo stato dei luoghi con-

nato nell'insieme corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Dette circostanze portano a considerare l'involucro edilizio regolarizzato sotto il pro-

filo dei permessi edilizi.

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

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

(cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)