

TRIBUNALE DI NAPOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Adolfo Coppola**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 14.10.2020 ex lege 302/98;
- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;
- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 874/2018** contro, promosso con atto di pignoramento del 04.12.2018;
- Creditore Pignorante: doValue s.p.a., mandataria con rappresentanza della Angera Securitisation s.r.l. (già Unicredit Spa), rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Esposito (C.F. SPS RRT 61H21 F839K, pec: robertoesposito2@avvocatinapoli.legalmail.it);
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **11.03.2025** alle ore **11.30** e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **Avv. Adolfo Coppola**.

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal



Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati 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 avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia 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:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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).

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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va 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).

Si rappresenta 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del Tribunale su REGINDE o via fax al numero dello stesso;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 20% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di NAPOLI n. RGE 874/2018**) acceso presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata con il seguente codice **IBAN: IT72 V053 8575 0400 0000 0002 971**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.



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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione; un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

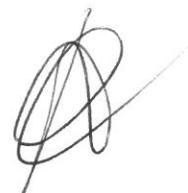
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- 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;

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto non potrà essere inferiore ad € 5.000,00;



- 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 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

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

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

- a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

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:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo web www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su uno dei seguenti quotidiani: "Il Corriere del Mezzogiorno; Il Mattino; La Repubblica" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva n.874/2018 R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le

modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario**, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene 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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

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



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

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Adolfo Coppola, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102), 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 e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Si avvisano gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto ad esaminare i beni, previa richiesta da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

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

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditore ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
- 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE: Piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra (catastalmente categoria C/1), sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58, con accesso dal cortile interno, oltre n. 2 locali depositi posti al piano terra del civ. n. 57 ed ampio deposito al piano interrato del civ. n.58.

E' composto dai seguenti n. 4 beni:

Bene n.1 – p.lla 72 sub 59

Locale commerciale (catastalmente categoria C/1) al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58, attualmente destinato a deposito con accesso dal cortile interno, ubicato in fondo al cortile di fronte all'androne, composto da n.12 ambienti dei quali n.3 in parte soppalcati, e da n.1 servizio igienico, e collegato mediante scala interna in muratura al bene n.4.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del locale commerciale è pari a 590.00 mq, la superficie netta calpestabile del soppalco n. 1 è pari a 20.00 mq, la superficie netta calpestabile del soppalco n. 2 è pari a 45.00 mq e la superficie netta calpestabile dell'area soppalcata è pari a 12.00 mq.

La superficie lorda commerciale del Bene n.1 è pari a 630.00 mq e non comprende la superficie dei soppalchi e dell'area soppalcata abusivi.

Il Bene n.1 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 59, categoria C/1 classe 5 Consistenza 410 mq Superficie catastale 384 mq Rendita € 5.928,92.

L'immobile pignorato confina a nord con immobile p.lla 72 sub 60 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 2 e cortile al civ. n.57, a sud con cortile di accesso al civ. n.58 e immobile di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena e p.lla 72 sub 72 b.c.n.c., ad ovest con cortile al civ. n.57.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Realizzazione di n.2 soppalchi.

Bene n.2 – p.lla 72 sub 60

Locale deposito al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 con accesso dal viale che si diparte dalla via Poggioreale, composto da due ambienti, dei quali uno in parte soppalcato.

L'immobile ha accesso, attraverso un varco chiuso da una serranda in ferro, dal viale che si diparte dal civico n.57 di via Poggioreale, rispetto al quale è ubicato a destra.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del deposito è pari a 380.00 mq, la superficie netta calpestabile del soppalco è pari a 150.00 mq e la superficie lorda commerciale del Bene n.2 è pari a 430.00 mq e non comprende la superficie del soppalco abusivo.

Il Bene n.2 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 60 categoria C/2 classe 8 Consistenza 431 mq Superficie catastale 484 mq Rendita € 2.203,67.

L'immobile è attualmente fuso sul piano fisico con un locale adiacente al piano terra non oggetto di pignoramento.

L'immobile pignorato confina a nord con immobile p.lla 195 sub 7 di cui al Bene n. 3 del presente LOTTO 2 ed immobile di proprietà aliena, a sud con immobile sub 59 di cui al Bene n. 1 del presente LOTTO 2, p.lla 72 sub 72 b.c.n.c ed immobile di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena, ad ovest con cortile al civ. n.57.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti: Fusione sul piano fisico con immobili adiacenti non pignorati; Realizzazione di un soppalco con scala di accesso.

Bene n.3 – p.lla 195 sub 7

Locale deposito al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 con accesso dal viale che si diparte dalla via Poggioreale e dal cortile, composto da un ampio locale.

Per gli impianti non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del deposito è pari a 85.00 mq e la superficie lorda commerciale del Bene n.3 è pari a 95.00 mq.

Il Bene n.3 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7 categoria C/2 classe 7 Consistenza 80 mq Superficie catastale 96 mq Rendita € 351,19.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civ. n.57, a sud con immobile p.lla 72 sub 60 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 2, ad est con immobile di proprietà aliena, ad ovest con cortile al civ. n.57.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Ampliamento del volume dovuto ad una variazione dell'imposta della copertura che, a differenza di quella riportata nella planimetria catastale pari a 2.70/3.20 m, è attualmente pari a 4.45 m.

Bene n.4 – p.lla 72 sub 61

Ampio deposito al piano interrato sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 collegato mediante scala interna in muratura al bene n.1 e fuso sul piano fisico con l'immobile al sub 52 di cui al Lotto 3.

L'immobile (catastalmente C/1 ma di fatto destinato a deposito) è ubicato al piano interrato, è composto da n.10 ambienti ed è accessibile

dall'immobile al sub 59 di cui al Bene n.1 del presente Lotto 2 mediante una scala in muratura.

Per gli impianti non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del deposito è pari a 320.00 mq e la superficie lorda commerciale del Bene n.4 è pari a 410.00 mq.

Il Bene n.4 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 61 categoria C/1 classe 5 Consistenza 121 mq Superficie catastale 487 mq Rendita € 1.749,76.

L'immobile pignorato confina a nord con terrapieno, a sud con terrapieno ed immobile p.lla 72 sub 52 di cui al LOTTO 3, ad est con terrapieno, ad ovest con terrapieno.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Fusione sul piano fisico con immobile adiacente al sub 52 di cui al LOTTO 3.

VALORE D'ASTA € 218.812,50 - OFFERTA MINIMA € 164.109,37

LOTTO TRE: piena ed intera proprietà di Locale deposito al piano interrato sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58, con accesso dal cortile interno mediante scala in muratura ubicata a destra dell'androne entrando dalla via Poggioreale, composto da ampio deposito.

E' composto dai seguenti n. 2 beni in NCEU del comune di Napoli:

Bene n.1 – p.lla 72 sub 52

Locale deposito al piano interrato sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 di sup. netta calpestabile pari a 490.00 mq. L'immobile è accessibile dal cortile al civico n. 58 di via Nuova Poggioreale mediante una scala in muratura ubicata a destra entrando dall'androne.

Il primo tratto della scala è liberamente accessibile dal cortile, fino a giungere ad un cancello chiuso con lucchetto attraverso il quale si accede all'ultimo tratto della scala che immette in un ingresso comune all'immobile di cui trattasi ed all'immobile al sub 57 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 3.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del locale commerciale è pari a 490.00 mq, e la superficie lorda commerciale del Bene n.1 è pari a 630.00 mq.

Il Bene n.1 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 52 categoria C/2 classe 4 Consistenza 485 mq Superficie catastale 686 mq Rendita € 1.327,55.

L'immobile pignorato confina a nord con scala di accesso dal cortile di via Poggioreale n.58 e immobile sub 61 di cui al LOTTO 2, a sud con terrapieno, ad est con immobile al sub 57 di cui al presente LOTTO 3, ad ovest con terrapieno.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Fusione sul piano fisico con immobile sub 61 del LOTTO 2; Diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene n.2 – p.lla 72 sub 57

Locale deposito al piano interrato sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 accessibile dal cortile al civico n. 58 di via Nuova Poggioreale mediante una scala in muratura ubicata a destra entrando dall'androne.

Il primo tratto della scala è liberamente accessibile dal cortile, fino a giungere ad un cancello chiuso con lucchetto attraverso il quale si accede all'ultimo tratto della scala che immette in un ingresso comune all'immobile di cui trattasi ed all'immobile al sub 52 di cui al Bene n. 1 del presente LOTTO 3. Il cespite è posto a sinistra entrando nell'ingresso comune.

Gli impianti sono datati e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 100.00 mq, e la superficie lorda commerciale del Bene n.2 è pari a 150.00 mq.

Il Bene n.2 è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 57 categoria C/2 classe 8 Consistenza 105 mq Superficie catastale 165 mq Rendita € 536,86.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti: Mancata rappresentazione dei vani di passaggio nella planimetria catastale

L'immobile pignorato confina a nord con scala di accesso dal cortile di via Poggioreale n.58 e terrapieno, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno, ad ovest con immobile sub 52 di cui al presente LOTTO 3.

VALORE D'ASTA € 21.120,11 - OFFERTA MINIMA € 15.840,08

LOTTO QUATTRO: piena ed intera proprietà di Locale deposito (catastalmente categoria C/3) al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57, con accesso in fondo al cortile di fronte al viale che si diparte dalla via Poggioreale, composto da un ampio locale, due ambienti deposito, ed un piccolo servizio igienico.

L'impianto elettrico è ormai datato, l'impianto di illuminazione è realizzato con neon a controsoffitto, e non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile del locale commerciale è pari a 200.00 mq e la superficie lorda commerciale è pari a 250.00 mq.

L'immobile è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 283 sub 13 categoria C/3 classe 2 Consistenza 200 mq Superficie catastale 278 mq Rendita € 1.446,08.



L'immobile pignorato confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con cortile al civ. n.57, ad est con immobile alla p.lla 408, ad ovest con immobile alla p.lla 394.

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

VALORE D'ASTA € 59.062,50 - OFFERTA MINIMA € 44.296,87

LOTTO CINQUE: piena ed intera proprietà di N.10 uffici posti al primo piano alla via Nuova Poggioreale n. 58 accessibili mediante la scala comune ubicata nel cortile interno, il ballatoio ed il corridoio comune.

Bene n.1 – p.lla 72 sub 62

L'ufficio al primo piano, con accesso sia dal ballatoio e dal corridoio comune al sub 72 B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), è composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico ed antibagno. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 102.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.1 è pari a 113.00 mq.

Il Bene n.1 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 131 mq - Rendita € 1.684,94.

L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune e immobile di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena e p.lla 416 di proprietà aliena, ad ovest con immobile pignorato sub 63 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene n.2 – p.lla 72 sub 63

Ufficio al primo piano con accesso dal ballatoio e dal corridoio comuni, attualmente composto da due locali non comunicanti ed in particolare:

- un primo locale accessibile sia dall'ultima porta a destra del ballatoio comune che dalla prima porta a destra del corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico;
- un secondo locale accessibile dalla seconda porta a destra del corridoio comune, privo di aperture ad eccezione di due alte luci fisse che prospettano sul corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 88.80 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.2 è pari a 110.00 mq.

Il Bene n.2 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 112 mq - Rendita € 1.497,73.



L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune, ad est con immobile pignorato sub 62 di cui al Bene n. 1 del presente LOTTO 5, ad ovest con corridoio comune. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene n.3 – p.lla 72 sub 64

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ingresso dal quale sono accessibili il bagno ed il corridoio che disimpegna i tre locali.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 67.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.3 è pari a 77.00 mq.

Il Bene n.3 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 936,08.

L'immobile pignorato confina a nord con viale di accesso dal civico n.57, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con corridoio comune ed immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Bene n.4 – p.lla 72 sub 65

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ampio ambiente all'ingresso, un ambiente con accesso al balcone ed piccolo servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 79.60 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.4 è pari a 87.00 mq.

Il Bene n.4 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 89 mq - Rendita € 1.497,73.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57 ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della facciata

Bene n.5 – p.lla 72 sub 66



Ufficio al primo piano con doppio accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da ingresso/disimpegno, n.4 ambienti, un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 132.70 mq. La superficie lorda commerciale del Bene n.5 è pari a 144.00 mq.

Il Bene n.5 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 144 mq - Rendita € 2.059,37

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Bene n.6 – p.lla 72 sub 67

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da n.2 ambienti e servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 72.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.6 è pari a 80.00 mq.

Il Bene n.6 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 1.310,51.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5.

E' occupato in virtù di contratto di locazione del 21.12.2017, registrato il 04.01.2018, durata 6 + 6.

Bene n.7 – p.lla 72 sub 68

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 50.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.7 è pari a 54.00 mq.

Il Bene n.7 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 69 di cui al Bene n.8 del



presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata.

Bene n.8 – p.lla 72 sub 69

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 47.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.8 è pari a 51.00 mq.

Il Bene n.8 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune e con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata.

Bene n.9 – p.lla 72 sub 70

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da ingresso, un ampio ambiente ed un piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 57.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.9 è pari a 62.00 mq.

Il Bene n.9 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 62 mq - Rendita € 936,08.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con immobile al sub 71 di cui al Bene n.10 del presente LOTTO 5, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala, corridoio comune e sub 69 di cui al Bene n.8 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata

Bene n.10 – p.lla 72 sub 71

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un ampio



ambiente, un piccolo servizio igienico dotato di vaso igienico e bidet con antibagno dotato di lavabo.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 51.60 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.10 è pari a. 57.00.

Il Bene n.10 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 59 mq - Rendita € 561,65. L'immobile pignorato confina a nord con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, a sud con cortile alla p.lla 416, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala e corridoio comune. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

VALORE D'ASTA € 363.000,00 - OFFERTA MINIMA € 272.250,0

GLI IMMOBILI RISULTANO MEGLIO INDICATI E DESCRITTI NELLA PERIZIA STIMATIVA IN ATTI A FIRMA DELL'ARCH. ERMINIA CAPEZZUTO, ALLA QUALE SI RINVIA PER PIÙ DETTAGLIATE NOTIZIE CIRCA LO STATO DEI LUOGHI, nonché SULLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA.

Santa Maria Capua Vetere, 22.11.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Adolfo Coppola

