

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE –G.E. dott. Mario CICCARELLI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. in modalità telematica "senza incanto e con eventuale gara in modalità asincrona"

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 36/2015

(custode dell'immobile pignorato e delegato alla vendita: avv. Gaetano Ruggiero)

Il sottoscritto, avv. Gaetano Ruggiero, con studio in Napoli alla via Giambattista Pergolesi n. 1, professionista delegato al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva r.g.e. 36/15,

- vista l'Ordinanza di delega del G.E. per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. ed i successivi provvedimenti in atti;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare 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 (WWW.DOAUCTION.IT), cliccando sul link "partecipa all'asta" presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno **24/06/2024**

3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, 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 (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente 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 (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;

- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 10% del prezzo offerto.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) la causale del bonifico dovrà essere: "versamento cauzione proc. esecutiva rge n 36/2015";

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

- 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 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.

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore. In via alternativa, essa potrà essere 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 ed 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 non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente avviso, e sarà concretamente operativa solo 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.

6. L'offerta, con 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, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: gaetanoruggiero@avvocatinapoli.legalmail.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita. Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute

nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVIZI S.r.l.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, esso 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. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, **il giorno 25/06/2024 alle ore 12:00**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.doauction.it; e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, 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 verrà trasmesso dal gestore, a mezzo

SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

10. 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 sito www.doauction.it; - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato; ciascun rilancio minimo dovrà essere di almeno euro **3.000,00 (tremila/00)** - 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 giorno **27/06/2024**. Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di **QUATTRO ORE**. 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, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento

nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla “procedura esecutiva rge 36/2015 Tribunale Napoli”, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla “proc. esec. RGE 36/2015 Napoli – avv. Gaetano Ruggiero”, direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Gaetano Ruggiero. L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento. Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. 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, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici 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. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo. Qualora al momento dell'aggiudicazione l'immobile risulti occupato e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso sono 3 unità immobiliari categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) ubicati al piano terra del compendio immobiliare denominato "Porto In" sito nel comune di Ischia, nella zona centrale del porto, alla via Nuova Iasolino n. 40.

I tre beni oggetto di pignoramento, sub 103, sub 104, sub 105, hanno una superficie utile rispettivamente di 20,00 mq, 20,00 mq e 42,50 mq circa ed una superficie commerciale rispettivamente di 25,00 mq, 26,00 mq e 57,45 mq. I beni oggetto di procedura sono situati nella zona centrale del porto del Comune di Ischia ricadente in "Zona Omogenea A-centro storico ed aree circostanti di particolare pregio ambientale del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n. 5071 del 22.06.1983 ed inoltre ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia di cui all'art. 11-zona di protezione integrale" Le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, inizialmente identificate con la categoria D/8 e scheda n. 448 del 5 giugno 1978, risultano attualmente identificate con categoria C/1, sub 103-sub 104- sub 105, in seguito a frazionamento.

LOTTO I

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo (sub 102). L'unità commerciale ha una superficie commerciale di circa 25 mq, rend. Euro 938,56. L'unità risulta censita al N.C.E.U del Comune di Ischia, foglio 3, p.la 157, sub 103, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 17 mq, s.c. totale 21 mq, rend. Euro 938,56, Via Nuova Iasolino piano T, interno 3.

Il cespite è costituito da un locale commerciale posto al piano terra del compendio immobiliare "Porto In".

Confini: confina con area disimpegno comune, locale commerciale sub. 102, con proprietà

aliena e con locale commerciale sub 104.

L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il quarto da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie netta calpestabile di circa 20 mq ed una superficie commerciale di circa 25 mq. Il locale presenta una vetrata grande ad arco sulla corte comune ed una più piccola, originariamente porta di accesso al locale, entrambe prospettanti sulla corte comune. Il locale sub 103 risulta materialmente unito al locale sub 102 mediante un varco aperto nel muro di divisione tra i due locali. Ad esso sub 103 si accede unicamente dal sub 102 in quanto come detto l'accesso originario è attualmente occupato da una vetrata fissa. Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 per la diversa distribuzione degli spazi interni, per il già richiamato varco nel muro e per la soppressione dell'accesso originario (sostituito ora da una vetrata fissa). IMPIANTI: Elettrico e Impianto di condizionamento. Lo stato manutentivo può considerarsi discreto.

Attualmente occupato senza titoli opponibili alla procedura;

SUB 103 : VALORE COMMERCIALE € 108.516,15.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 108.516,15

OFFERTA MINIMA € 81.387,11 (pari al 75% di € 108.516,15)

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00

LOTTO II

2) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo (sub 105). L'unità commerciale identificata sub 104 ha una superficie commerciale di circa 26,00 mq. L'unità risulta censita al N.C.E.U, Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, sub 104, cat. C/1, interno 4.

Confini: confina con area disimpegno comune, locale commerciale sub 103, con proprietà aliena e con locale commerciale sub 105.

L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il terzo da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed ha una superficie netta calpestabile di circa 20,00 mq ed una superficie commerciale di circa 26,00 mq. Il locale presenta una vetrata grande ad arco sulla corte comune ed una più piccola, originariamente porta di accesso al locale, entrambe prospettanti sulla corte comune. Il locale risulta materialmente accorpato al sub 105 mediante l'apertura di una porta interna. Ad esso si accede unicamente dal sub 105 in quanto l'accesso originario è attualmente occupato da una vetrata fissa. Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 per la diversa distribuzione degli spazi interni, per la porta interna e l'accorpamento con altro sub e per la soppressione dell'accesso. IMPIANTI: Elettrico, idrico e Impianto di condizionamento Lo stato manutentivo può considerarsi discreto.

Attualmente occupato senza titoli opponibili alla procedura.

SUB 104 : VALORE COMMERCIALE € di € 113.944,23
VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO € 113.944,23
OFFERTA MINIMA € 85.458,17 (pari al 75% di € 113.944,23)
RILANCIO MINIMO € 3.000,00

LOTTO III

3) Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità commerciale terranea sita nel comune di Ischia alla Via Iasolino n.40, attualmente fusa con un locale limitrofo (sub 104). L'unità commerciale identificata sub 105 ha una superficie commerciale di circa 57,45 mq. Risulta censita al N.C.E.U del Comune di Ischia, foglio 3, p.lla 157, sub 105, z.c.1 cat. C/1, cl.7, consistenza 46 mq, s.c. totale 47 mq, rend. Euro 2.53963, Via Nuova Iasolino piano T, interno 5.

L'immobile è costituito da un locale commerciale posto al piano terra del compendio immobiliare "Porto In", esso confina con area disimpegno comune, con locale commerciale sub 104; con locale commerciale sub 106. L'immobile è sito al piano terra del fabbricato ed è il secondo da destra per chi accede da via Iasolino. L'immobile è dotato di due bagni e di un ripostiglio. Risulta dotato di impianto elettrico ed ha una superficie netta calpestabile di circa 42,50 mq ed una superficie commerciale di circa 57,45 mq. Il locale presenta una vetrata ed una porta di accesso in vetro e legno sulla corte comune. Il locale sub 105 risulta accorpato materialmente al sub 104 mediante apertura di porta interna nel muro di divisione tra i due locali. Si segnala che l'unità immobiliare nel suo stato attuale non è conforme a quanto rappresentato nei grafici della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.2001 sia per la l'accorpamento con il sub 104 sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti all'interno del locale e senza alterazione di superficie risulta realizzato un ambiente destinato a ripostiglio. IMPIANTI: Elettrico e Impianto di condizionamento. Lo stato manutentivo può considerarsi discreto.

Attualmente occupato senza titoli opponibili alla procedura.

SUB 105 : VALORE COMMERCIALE € 259.332,37
VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 259.332,37
OFFERTA MINIMA € 194.499,27 (pari al 75% di € 259.334,37)
RILANCIO MINIMO € 3.000,00

I beni oggetto di procedura esecutiva sono situati in riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Ischia, in "Zona Omogenea A"- Centro storico ed aree circostanti di particolare pregio ambientale , e ricade nel Piano Paesaggistico del Comune di Ischia, di cui all'art. 11 Titolo II Zona di Protezione Integrale. Come si evince dal rilievo fotografico agli immobili in oggetto si accede da via Iasolino n.40, una strada facente parte di una zona centrale oppure attraverso una rampa di scale da Piazzale Trieste n.10. -sono riportati nel N.C.T. Foglio 3, part. 157.

Dai titoli di provenienza, atto di Compravendita del Notaio Arturo Antonio Pasquale del

31/10/2002 e atto di compravendita Notaio Alfredo Albore atto ultravventennale, allegati alla perizia dell'arch. Paola Di Giacomo e dall'esame dello stato dei luoghi, relativamente ai beni pignorati la vendita comprende:

- diritti di comproprietà pari a 450/1000 della corte comune antistante i locali (della superficie complessiva di 145,00 mq) circa distinto con il subalterno 109 della stessa particella e foglio; corte comune anche al sub 102 non oggetto di esecuzione
- diritti di comproprietà pari a 450/1000 di 1/3 del viale privato condominiale - servitù di passaggio pedonale costituita sulla scala scoperta e successiva striscia di lastrico sovrastante il locale individuato con il sub 101 ed in particolare sulla striscia posta al confine Nord-Ovest del lastrico solare, i prosecuzione della scala e della stessa larghezza di essa fino ad incontrare il Piazzale Trieste.

ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è provvisto di Amministratore e di Regolamento Condominiale. Non risulta costituita un'amministrazione condominiale per il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati e, pertanto non esistono spese condominiali di alcun tipo.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/6581744). Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

- Non si rileva la presenza dell'attestato di prestazione energetica.
- La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.
- Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Paola Di Giacomo agli atti della procedura.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

1. per affissione nel Portale delle Vendite Pubbliche;
2. 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. 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;
4. 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.
5. **Le richieste di visita degli immobili in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;** non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative, potranno essere garantite le visite richieste per un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della vendita. Nel giorno e nell’ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell’interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.
6. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dell’esecuzione dott. V[^] sezione civile, sita al 13° piano della Torre A del Tribunale di Napoli (Centro Direzionale).
7. A norma dell’art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che sono eseguite dal custode e professionista delegato, avv. Gaetano Ruggiero, presso il suo studio in Napoli alla Via Pergolesi n. 1, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 16 alle 18 (Tel. **081 658 17 44** – fax **081 658 15 07**).

Napoli, lì 27 marzo 2024

Il professionista delegato
Avv. Gaetano Ruggiero