

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 134/2021

G.E. DOTT.SSA LOJODICE

II° 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 Nord Sezione Esecuzioni Immobiliari, dr.ssa Lojodice emessa in data 20.01.2025 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 134/2021

AVVISA

-che il giorno 01 aprile 2026 ore 09.30 e seguenti si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a sé stesso, presso il suo studio sito in Giugliano in Campania alla Via S. Teresa D'Avila n. 7 dell'immobile pignorato come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato. 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 e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

La vendita avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.garavirtuale.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, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), previa registrazione gratuita 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 registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Eseguito 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 seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria come di seguito specificata.

La vendita avrà 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;

- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

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

la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

All'offerta sarà allegata:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante l'IBAN: **IT02A0326812000052914015770** 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 documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive 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 procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

rilasciata 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; op-

pure: b) andrà direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certi-

ficata 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 fir-

ma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta com-

pleta 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 richie-

dente (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 sia 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 dov-

uto 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 sia

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

dell'offerente alle operazioni di vendita;

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

31.03.2026.

CAUZIONE, REQUISITI E MODALITA'

L'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto sarà versato necessariamente

in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del

gestore della vendita e recante l'IBAN:

IT02A0326812000052914015770

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. rge. 134/2021, lotto UNICO, ver-

samento 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 Portale delle Vendite Pubbliche;

verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul

proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita,

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

In caso di riscontro 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 automa-

tizzata;

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

restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica

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'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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

le modalità telematiche di seguito riportate e sarà trattenuta in caso di rifiuto

dell'acquisto.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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 – al-meno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata 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 provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automa-

ticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare

l'anonimato;

Il professionista delegato preliminarmente verificherà l'ammissibilità delle offerte in

conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e seguenti cpc e all'esito

procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione

in conformità ai criteri di seguito indicati.

In caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

vendita, 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 il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire

un prezzo superiore con una nuova vendita, sia che siano state presentate istanze di

assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà

la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso il professionista procede-

rà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

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

a) anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti;

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 de-

terminazioni 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.

- La gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei 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-

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

di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso

di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni

rilancio effettuato;

- la gara avrà 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

consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a

mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un

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

QUATTRO ORE).

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

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 pun-

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 gesto-

re della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formu-

lata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formu-

late 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 condi-

zioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta o nel caso in

cui non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a

quello indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui

l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite consegna al professionista

delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di NAPOLI

NORD- procedura esecutiva n. RGE 134/2021" ovvero con bonifico bancario sul

conto corrente intestato al Tribunale di NAPOLI NORD, con indicazione del numero

della procedura indicato nell'avviso di vendita, precisando, con riferimento al boni-

fico, che -ai fini della tempestività del versamento –si darà rilievo alla data

dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo,

l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cau-

zione 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, 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;

e per l'effetto il professionista delegato dovrà operare il versamento in favore del

creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere

sul conto corrente intestato alla procedura;

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità

sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e

le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari

al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a

cura del professionista);

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di

trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il profes-

sionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi

compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla

restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del

Giudice dell'esecuzione;

il professionista delegato è autorizzato a chiudere il conto relativo al fondo spese ed

alla restituzione dell'eventuale supero all'aggiudicatario, detratte le spese di chiusura

del conto.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depo-

sitata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle

seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offer-

te; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo

inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presen-

za di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella

migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a : i) 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 supe-

riore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento

delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito

del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata con le modalità di seguito indicate:

1) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale (al link <https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicitalegale.aspx>)

2) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy;

a) al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli

allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

d) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. EDICOME FINANCE SRL facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: 1) utilizzando l'apposita piattaforma di “Richiesta online servizi” disponibile nell'area riservata del sito www.asteannunci.it

La società EDICOME FINANCE SRL provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.asteannunci.it.

Il professionista delegato potrà richiedere assistenza ai seguenti recapiti:

a) email: venditetelematiche@edicomsrl.it,

b) telefono: +39 0418622235

Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura

a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

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

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: €. 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 55.125,00 (Euro cinquantacinquemilacentoventicinque/00)

RILANCIO MINIMO: €. 2.000,00 (duemila/00)

La vendita avrà luogo in un unico lotto, costituito dall'immobile di seguito descritto:

Appartamento sito nel **Comune di Qualiano (NA)** al **Foglio 10, P.lla 114, Sub 20,**

Categoria A/2.

A) NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE - DESCRIZIONE DEL CESPITE

EX ART. 568 C.P.C

Il fabbricato nel quale è parte integrante l'immobile staggito, è ubicato nel comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), edificato sulla particella di terreno distinta in catasto al fgl. 10 p.lla 114 di mq. 2.655, ed è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato/terra e tre piani in elevazione.

L'intero fabbricato e relativa area scoperta pertinenziale, edificato prima dell'anno 1985 in assenza di concessione edilizia, rilasciata successivamente dal comune di Qualiano quale Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991, ricade nell'area classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) quale **ZONA OMOGENEA "B2" – Residenziale Saturata** – disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e dall'art. 19 del CA-

PO V delle *Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.*

Alla Via Sambuco si accede dalla strada provinciale Ripuaria sulla quale converge una delle uscite della SP1.

Il fabbricato è a pianta rettangolare racchiuso da una recinzione ed è costituito da un corpo di fabbrica con due scale poste sui lati corti.

Il lotto di vendita è costituito dal diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito Comune di Quagliano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria) ed è posto al terzo piano della scala A distinto con l'interno n. 3.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi coperti posti a piano prospicienti entrambi sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m2 116,20 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m2 15,32.

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo di piano, raggiungibile dal vano scala condominiale identificato con la lettera A, privo di impianto di ascensore.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di m. 2,87.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sul lato Est, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato un aumento della superficie residenziale.

Per l'intero fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85, rispetto alla quale lo stato dei luoghi non ri-

sulta conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, parte della quale, ha comportato delle difformità prospettiche nonché aumento di superficie e volume residenziale; non risulta ordine di demolizione del bene.

B) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate dal consulente tecnico ctu nominato gli immobili sono riportati nel catasto fabbricati del del **Comune di Qualiano (NA)** al **Foglio 10, P.IIa 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m2 141, Indirizzo** Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario (previa verifica di fattibilità presso i competenti uffici tecnici del Comune di Qualiano) richiedere il rilascio di un unico titolo urbanistico in sanatoria che comprende sia l'autorizzazione ad eseguire le opere edili atte al ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione delle difformità non sanabili e sia per la sanatoria di tutte le altre difformità sopra elencate.

Tale titolo è costituito dalla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** (SCIA in Sanatoria) alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria (P. di C. in Sanatoria), la cui normativa di riferimento, che definisce la SCIA, il campo di applicazione e gli altri aspetti legati alla segnalazione è il **Testo Unico dell'edilizia T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i.** L'operazione comporta un costo indicativo (costituito dagli oneri per la sanatoria, dagli oneri amministrativi per il rilascio del titolo autorizzativo, dall'onorario occorrente per il tecnico incaricato e dalle opere edili necessarie per l'eliminazione delle difformità non suscettibili di sanatoria) calcolato in via forfettaria ed in via cautelativa per l'aggiudicatario, pari al 10% del valore di stima

dell'intero compendio: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

C) SITUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono riportati al catasto fabbricato del del **Comune di Qualiano (NA)**

al **Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Su-**

perficie catastale m2 141, Indirizzo Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3.

D) PROVENIENZA

Il bene pervenne in proprietà ai debitori eseguiti coniugati in regime di separazione

dei beni in virtù di atto di compravendita del 20/02/2006.

Per le ulteriori informazioni ci si riporta alla consulenza tecnica depositata nella pro-

cedura esecutiva.

E) STATO DELL'IMMOBILE

L'intero complesso immobiliare risulta libero e disabitato.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata

sui siti internet PVP, www.asteannunci.it.

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)