

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 451/2021**

**GE DR.SSA PAOLA CASERTA**

**IV° 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 Paola Caserta emessa in data 03.07.2023 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 451/2021

**AVVISA**

-che il giorno 12 febbraio 2025 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 ag-  
giudicatario

### **REQUISITI DELL'OFFERTA**

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

All'offerta sarà allegata:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di  
avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della  
vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA e recante l'IBAN: **IT 29 I 03268**  
**22300 052849400447** 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 sotto-  
scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad  
esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la pro-  
cura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

-, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati 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 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'invalidità 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 del-

l'offerente alle operazioni di vendita;

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

11.02.2025

#### **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:

**IT 29 I 03268 22300 052849400447**

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. rge. 451/2021, lotto UNICO, versa-

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

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

con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul 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 automatizzata;

- 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, trattando 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 indicazione 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 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;

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 procederà 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 (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 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-

dita 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 ri-

lancio 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 con-

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

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

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

ORE).

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno 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 gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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

### **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 451/2021 " 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 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, 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 deduzione 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,

destrate 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 impor-to

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'am-

montare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti

dall'assegnatario; i) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a

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

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

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

**BLICITA'**

**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, men-

tre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni

prima del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distri-

buzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di

n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisa-

mente, 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 mis-

sive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. ASTE GIUDIZIARIE IN-

LINEA SPA 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 piat-

taforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito [www.a-](http://www.astegiudiziarie.it)

[stegiudiziarie.it](http://stegiudiziarie.it).

La società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA provvederà alla pubblicazione del-

l'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: [\[che.it\]\(http://che.it\).](http://www.astetelemati-</a></p></div><div data-bbox=)

Il professionista delegato potrà richiedere assistenza ai seguenti recapiti:

a) a) email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it),

b) b) telefono: +39 058620141

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:** Euro 68.343,75 (euro sessantottomilatrecentoquarantatre/75)

**OFFERTA MINIMA:** Euro 51.257,81 (euro cinquantunomiladuecentocinquantesette/81)

**RILANCIO MINIMO:** Euro 2.000,00 (duemila/00)

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

Appartamento sito in Mugnano di Napoli (Na) alla via Alessandro Poerio n. 8 e censito in C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 7, cat. A/2.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera nonché annesso ampio terrazzo a livello; su quota parte di quest'ultimo, allo stato, insiste una seconda unità abitativa, totalmente abusiva e non sanabile, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni. Il tutto afferente al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni.

Il fabbricato, occupato dai componenti di un medesimo gruppo familiare, è caratterizzato da un livello seminterrato e tre piani fuori terra, collegati da una scala posta in posizione baricentrica, oltre ad un'area cortilizia che lo lambisce su tutti e quattro i lati. Il perimetro di quest'ultima è delimitato da un muretto con soprastante cancellata metallica. Sul fronte sud, ossia sulla stradina di accesso (via Alessandro Poerio), la continuità di detta delimitazione viene interrotta dalla presenza di due varchi carrabi-

li, ai lati, e uno pedonale, centrale, tutti chiusi da cancelli metallici.

L'accesso al manufatto avviene da detti varchi che immettono nella relativa area con-

dominiale.

La consistenza pignorata, come già evidenziato, si trova al piano terzo del manufatto.

Essa, tra volume costruito e aree scoperte, impegna l'intero livello.

L'accesso all'appartamento originario avviene dalla porta di caposcala posta frontal-

mente allo smonto della scala. Detta unità risulta composta da soggiorno con angolo

cottura, piccolo disimpegno, camera e bagno, per una superficie complessiva, lorda,

di circa 70 mq.

L'unità, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, si presenta in discreto sta-

tato di conservazione e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile alle pa-

reti e rivestimenti ceramici per bagno e angolo cottura; pavimenti in gres; infissi in-

terni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invetriati con telai in legno ed

elementi oscuranti integrati.

Successivamente, i luoghi sono stati interessati da una sensibile variazione ossia dal-

l'edificazione, senza titolo, di una ulteriore unità abitativa, in aderenza alla prima e

insistente sulla porzione ovest del terrazzo. L'accesso principale alla seconda unità

avviene dalla porta di caposcala posta a sinistra rispetto allo smonto della scala con-

dominiale, attraverso quello che era un originario ripostiglio esterno alla prima unità.

Il nuovo appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio,

due camere e due bagni, per una superficie complessiva, lorda, di circa 95 mq.

Sul fronte ovest della stessa resta definita la presenza di un balcone lineare, in uso

esclusivo al nuovo appartamento; sul fronte est, con accesso dal soggiorno, risulta,

invece, la porzione non edificata dell'originario terrazzo che risulta, pertanto, in comune con il primo appartamento.

La nuova unità, complice anche la più recente edificazione, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, versa in buone condizioni di uso e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile e parati alle pareti nonché rivestimenti ceramici per bagni e angolo cottura; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in gres; infissi interni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento.

Relativamente alla regolarità urbanistica l'esperto stimatore nella relazione di stima evidenzia quanto segue: "La consistenza staggita afferisce al piano terzo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni edificato senza alcun titolo e successivamente divenuto oggetto di una istanza di condono ai sensi della legge 47/85 (Istanza prot. 12794 del 30/041986).

A fronte di detta istanza, in data 26/05/2006, il comune di Mugnano di Napoli ha rilasciato all'allora proprietà, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1489 volta a sanare l'intero manufatto di via Alessandro Poerio n. 8, censito in C.F al foglio 2, p.lla 523, subalterni 2,3,4,5,6 e 7 (quest'ultimo corrispondente a quanto oggetto della presente).

Nei grafici allegati all'istanza, e oggetto di concessione in sanatoria, l'ultimo livello corrisponde ad una unità abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, camera

e bagno, circondata da un ampio terrazzo parzialmente coperto da tettoie/ pergole.

Nessuna ulteriore pratica edilizia risulta agli atti del competente ufficio tecnico comunale per la consistenza staggiata. Resta, pertanto, la concessione edilizia in sanatoria n. 1489 del 2006 la pratica cui riferire la regolarità edilizia dei luoghi. Ebbene, rispetto a quanto assentito con detto titolo, lo stato attuale dei luoghi è stato sensibilmente modificato con la realizzazione di un volume, entro cui è realizzata una ulteriore unità abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno, insistente su quota-parte del terrazzo di pertinenza dell'originaria ed assentita consistenza.

L'ampliamento operato è stato realizzato senza titolo configurandosi, pertanto, come un abuso. In vero, si registra anche un ampliamento, parimenti sine titolo, del bagno dell'unità originaria.

Trattandosi di un aumento di volume, l'abuso non è sanabile. Allo stato, comunque, come si evince dalla allegata attestazione del preposto ufficio tecnico comunale, non esistono provvedimenti per abusivismo a carico degli esecutati (esecutori dell'abuso). Ciò nonostante, per la detta superfetazione abusiva non può che prospettarsi il ripristino allo stato assentito ossia la rimozione di tutto quanto realizzato in ampliamento su parte del terrazzo di pertinenza dell'originaria e regolare consistenza. Analogamente dicasi per l'ampliamento del bagno di quest'ultima. L'attività di ripristino dei luoghi dovrà essere oggetto di una pratica edilizia con la quale si andrà a dichiarare la rimozione dell'abuso non sanabile (volumi aggiunti)

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella zona territoriale omogenea C – Residenziale di espansione – del PRG vigente per il territorio del

comune di Mugnano di Napoli. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggi-  
stico.

In punto, ci si riporta integralmente alle risultanze della perizia tecnica d'ufficio e dei  
relativi allegati, che si invita espressamente a consultare per una compiuta de-scrizio-  
ne del bene e delle vicende inerenti la normativa urbanistica e la regolarità edilizia,  
stante la difformità delle consistenti superficiali interne con quelle riportate in plani-  
metria catastale, sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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)