

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 353/2022

GE DR.SSA PAONE

I° 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 Paone emessa in data 10.11.2024 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 353/2022

AVVISA

-che il giorno 21 maggio 2025 alle 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 at-

traverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è

possibile accedere anche dal portale della vendita telematica

(www.garavirtuale.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento

anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (user-

name 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 sa-

lienti 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 mani-

festi – 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 EDICOM FINANCE S.R.L. 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 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'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 verificano 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 presentazione 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 20.05.2025.

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:

IT02A0326812000052914015770

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. rge. 353/2022, lotto UNICO, versamento 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 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 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;

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

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 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 353/2022 " 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,

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 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 gior-



ni 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 (preci-

samente, 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. 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 alle-

gati anche fotografici completi) almeno 75 giorni prima del termine per la presenta-

zione 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.garavirtuale.it.

La società EDICOME FINANCE SRL provvederà alla pubblicazione dell'avviso di

vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: www.garavirtuale.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 profes-



sionista delegato.

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

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 86.250,00 (ottantaseimiladucetocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00 (tremila/00)

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

Appartamento sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, e censito in

C.F. al foglio 1, p.lla 610, sub 12, cat. A3.

L'appartamento staggito afferisce al piano primo di un piccolo fabbricato a carattere familiare, sito in Melito di Napoli (Na) alla via Monte Cervino n. 7, in una zona periferica ma comunque sufficientemente dotata di servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato, occupato dai componenti di un medesimo gruppo familiare, è caratterizzato da un livello seminterrato, presso il quale sono allocati due locali deposito, e da due piani fuori terra, collegati da una scala interna, che ospitano un appartamento ciascuno; il manufatto è circondato da un'area cortilizia, in parte pavimentata e in parte trattata a verde, il cui perimetro è delimitato da una recinzione composta da muretto in tufo con soprastante inferriata. Sul fronte ovest, ossia verso la strada privata di accesso che trae origine da via Monte Cervino, la continuità di detta recinzione viene interrotta dalla presenza di un cancello metallico.

il piccolo fabbricato consta non solo dei due appartamenti ai piani rialzato e primo ma anche di due locali deposito al piano seminterrato, derivanti dal frazionamento



(fisico, urbanistico e catastale) di un originario unico ambiente: l'uno di proprietà della stessa esecutata (sub 7), ma non pignorato, e l'altro di proprietà della germana (sub 8). Relativamente a tali locali va specificato che l'accesso agli stessi avviene da due varchi diversi: al sub 7, infatti, si accede dalla rampa esterna mentre al sub 8 dalla scala interna. La circostanza va evidenziata in quanto la rampa (circa 35 mq) e l'area immediatamente a monte della stessa (circa 60 mq) rappresentano la porzione di corte esterna di pertinenza del pignorato sub 12. Il trasferimento di tale porzione, in uno all'appartamento, lascerà l'onere di dover consentire, attraverso la porzione in piano e la limitrofa rampa, l'accesso al sottostante sub 7, escluso dal pignoramento.

L'accesso al fabbricato avviene dal fronte ovest dello stesso, dove un portoncino in metallo e vetro immette direttamente nella scala che conduce ai piani dei due appartamenti (sub 9 e sub 12), al livello seminterrato (solo sub 8, perché al sub 7 si accede dalla rampa esterna) nonché al soprastante lastrico di copertura (sub 6).

L'appartamento pignorato, come già evidenziato, si trova al piano primo del manufatto, impegnando l'intero livello dello stesso. La porta di caposcala è allocata sulla sinistra rispetto alla smonta della scala. L'unità risulta composta da connettivo, soggiorno, cucina abitabile, due camere e due bagni, per una superficie complessiva lorda di circa 124 mq.

All'unità sono annessi due balconi: l'uno, rettangolare, sul fronte ovest e l'altro, con sviluppo ad L, sul versante sud-est, per una superficie complessiva di circa 21 mq. Su quota parte del secondo balcone insiste una piccola veranda.

L'unità, relativamente a finiture e dotazioni impiantistiche, versa in buone condizioni di uso e manutenzione. In particolare, si rileva: pittura lavabile alle pareti nonché



rivestimenti ceramici per bagni e cucina; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in parquet, ad eccezione di bagni e cucina ove è presenta un rivestimento in piastrelle di gres ceramico; infissi interni in legno con specchiature in vetro; infissi esterni invecchiati con telai in legno/pvc 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 buono stato di conservazione e funzionamento. Sono altresì presenti, nei vari ambienti, unità di condizionamento.

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 Melito di Napoli. L'area non è soggetta a particolari vincoli di carattere paesaggistico.

Si rinviene, in allegato all'atto di divisione del notaio Mario Ferrara del 2015, una *attestazione di prestazione energetica (APE)* dell'unità abitativa oggetto di causa, la cui scadenza, però, è prossima giacché il valore del documento è decennale; si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il certificato, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione di una nuova versione dello stesso si stima pari a circa 400,00 euro;

Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;

Non si rinviene una *licenza di abitabilità* specifica per l'unità in oggetto né un riferimento alla *licenza di abitabilità* relativa all'intero fabbricato.

Si segnala inoltre che non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la pro-



cedura esecutiva in oggetto;

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

dei beni;

Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;

Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza

del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);

Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza

dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);

Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura, se non quelle relative

alla strada interpodereale di accesso alla proprietà, istituite con gli atti del notaio Gi-

solfi in data 28/12/1977 e 16/03/1978, come richiamati nel paragrafo relativo alle

provenienze;

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della

casa coniugale;

Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del

presente lotto che necessitino di essere segnalati;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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-

scrizione del bene e delle vicende inerenti la normativa urbanistica e la regolarità

edilizia, stante la difformità delle consistenti superficiali interne con quelle riportate

in planimetria catastale, sul sito internet www.garavirtuale.it.



Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv. Fabio Liguori (cell.3928950200).

Il professionista delegato

(Avv. Fabio Liguori)

