

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 163/2019
- AVVISO DI VENDITA TELEMATICA -

Il professionista delegato **Avv. Michele Marchesiello**, iscritto nell'albo degli Avvocati del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE), con studio in Marcianise (CE) alla Via D. Santoro 64, tel. 08231702922, pec michele.marchesiello@pec.it;

- vista la delega del G.E., Dott. Cirma Antonio, datata 11/01/2023, ex art. 591 bis c.p.c.;

- letti gli atti della procedura esecutiva n. **163/2019 R.G.E.** contro:

"Omissis";

- promosso con atto di pignoramento del 08/03/2019, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn.17954/14343.

Creditore Pignorante:

Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

AVVISA

che il giorno

28 NOVEMBRE 2023 alle ore 17:00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICHE

(con eventuale gara in modalità asincrona)

degli immobili ed al prezzo di seguito descritti, sottoposti ad esecuzione immobiliare giusta atto di pignoramento sopra indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

Le offerte d'acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e le forme di seguito indicate, entro le ore 23:59 del giorno **27 NOVEMBRE 2023**.

La presente vendita si svolgerà in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it>.

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che, in caso di plurime offerte ammissibili, si procederà a gara che avrà luogo nelle forme della vendita asincrona con modalità telematiche di seguito indicate.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (<https://astepubbliche.notariato.it>).

L'offerta deve 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 devono essere inseriti soli i numeri da cui è composto il TRN, escludendo quindi le lettere.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitale e di casella di posta elettronica certificata. Si consiglia una attenta lettura delle indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia (www.pvp.giustizia.it).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un "presentatore dell'offerta", quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

Si specifica che il Ministero trasmetterà al gestore della vendita telematica unicamente le offerte presentate nelle forme e modalità corrette.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) documentazione attestante il versamento (ossia la copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica;
- 2) copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 3) 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;
- 4) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (da versarsi necessariamente in unica soluzione) è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario in un'unica soluzione sul conto corrente intestato al gestore della vendita ("*Notartel S.p.A. Cauzioni Aste.*") al seguente IBAN: IT24 I033 3203 2010 0000 2610 810

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura "*versamento cauzione*" (es. "*Tribunale Napoli Nord rge _____ - Lotto _____ - Versamento cauzione*").

Il bonifico, da versarsi in unica soluzione, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si evidenzia che: a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; b) in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente, a cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Per la compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito pvp.giustizia.it alla sezione "tutorial".

L'offerta va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. Può essere altresì 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. 32/2015, 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e presentazione 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. 32/2015).

L'offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit

Sul punto si precisa che: a) l'offerta di 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 telematiche (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 di recupero coattivo).

Solo ed esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per i sistemi informatici del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.M. n. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio all'indirizzo pec del professionista delegato (michele.marchesiello@pec.it).

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica (<https://astepubbliche.notariato.it>), accedendo alla stessa con le credenziali personali - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- 1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 2) verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- 3) procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta - prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta - prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (ma comunque pari almeno all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure siano state presentate istanza di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di più offerte valide:

si procederà alla gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci secondo le modalità e condizioni di seguito indicate:

- MODALITÀ E RILANCIO MINIMO: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci e con rilancio minimo pari ad € 1.000,00;

La partecipazione alla gara e la formulazione delle offerte avverrà esclusivamente on-line tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it>

- INIZIO E TERMINE DELLA GARA: la gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore **13:00** del giorno **30 NOVEMBRE 2023**;
- EXTRA TME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di sedici prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra offerenti.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del

prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 migliore 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, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione.

SALDO PREZZO E SPESE

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta (che dovrà essere comunque non superiore a centoventi giorni) ovvero - in mancanza - entro centoventi giorni dall'aggiudicazione: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi, e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei seguenti modi:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà comunicato all'aggiudicatario (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- ovvero mediante deposito al professionista delegato di assegni circolari non trasferibili (distinti per importo del saldo e delle spese) intestati a Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale di Napoli Nord - RGE n. ____").

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

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

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

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

SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario previa specifica istanza in tal senso da parte dell'aggiudicatario al

professionista delegato da trasmettersi in forma scritta prima del deposito da parte dello stesso della bozza del decreto di trasferimento.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita nonché l'ordinanza di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1) inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
- 2) inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete internet agli indirizzi
<https://astepubbliche.notariato.it>; <https://avvisinotarili.notariato.it>;
<https://venditepubblicheenotarili.notariato.it>;
- 3) pubblicazione dell'avviso per estratto ed in un giorno festivo sul quotidiano "Il Mattino" ed. locale;
- 4) distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile posto in vendita.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Michele Marchesiello (tel. 08231702922). Le visite possono svolgersi in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

OGGETTO

*piena ed intera proprietà di **appartamento** mansardato ubicato in Giugliano in Campania in via V. Gioberti n°3, piano terzo, interno 15, scala "B"; è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balconi; confina a nord con vano scala e ascensore, ad est e a sud con cortile comune, ad ovest con cortile comune e appartamento interno 14 subalterno 131 , p.lla 1915 del foglio 54; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54 p.lla 1915** (ex p.lle 1723,1724,1726,1727 CT), **sub. 132**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio; vi è Concessione Edilizia n°98/01 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8023/SAN/04 del 2007 per cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio. Risulta ordinanza di demolizione del bene n°22/A/04 antecedente alla Concessione Edilizia in Sanatoria regolarmente rilasciata.*

CONFINI

Confina a nord con vano scala e ascensore, ad est e a sud con cortile comune, ad ovest con cortile comune e appartamento interno 14 subalterno 131 , p.lla 1915 del foglio 54.

DATI CATASTALI

Riportato in NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 54 p.lla 1915, (ex p.lle 1723, 1724, 1726, 1727 CT) sub. 132 (ex sub. 45) categoria A/2, classe 6, consistenza. 5,5 vani, rendita: 468,68€.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio; vi è Concessione Edilizia n°98/01 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8023/SAN/04 del 2007 per cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio. Risulta ordinanza di demolizione del bene n°22/A/04 antecedente alla Concessione Edilizia in Sanatoria regolarmente rilasciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da soggetti terzi senza titolo.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 80.250,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 60.187,50

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

PRECISAZIONI IN MERITO AL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) e che in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. cpc, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Marcianise (CE) 28/06/2023

Il Professionista Delegato