

Tribunale di Napoli Nord  
III Sezione Civile: Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 158/2022  
G.E.: Dott.ssa Fabrizia Fiore

**AVVISO m VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE**

Il sottoscritto Dr. Arcangelo Sessa, con domicilio in Napoli alla Piazzetta del Leone a Mergellina n. 2 Primo Piano, presso il proprio studio, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita in base agli art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura di espropriazione N<sup>o</sup> R.G.E. 158/2022; vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E., Dott.ssa Fabrizia Fiore in data 30/05/2024; visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., ed in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D.L. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015,

**AVVISA CHE IL GIORNO**

**18 FEBBRAIO 2025 alle ore 15.30**

**SI PROCEDERAN ALLA VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore 23.59 del giorno 17 FEBBRAIO 2025.

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata:

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti

alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 la quale avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

#### OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata 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 ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 vanno inseriti solo numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti di firma digitate e di una casella di pasta elettronica certificata, Si consiglia un'attenta lettura delle indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - del Ministero della Giustizia a cui espressamente si rinvia. ([www.vv.pvp.giustizia.it](http://www.vv.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 l'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:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita telematica;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salvo la facoltà del

deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; - se il soggetto offerente è una società a persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

#### CAUZIONE

- L'importo della cauzione (da versarsi necessariamente in un'unica soluzione) fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita ("ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT 29 1 03268 22300 052849400447 causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, "versamento cauzioni" (ad esempio "Proc. Esecutiva N. 158/2022 RGE - versamento cauzione").
- Il bonifico, dovrà essere effettuato a cura dall'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 degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente cura del gestore della vendita telematica, con bonifico all'IBAN di provenienza dello stesso.

#### SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà essere formulata 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. Per la

compilazione e l'invio dell'offerta, si consiglia una attenta consultazione dei manuali e tutorial disponibili sul sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) alla sezione "tutorial".

- L'offerta va:

sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificate oppure 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 (si precisa che tale 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).

L'offerta va inviata al seguente indirizzo pec del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Sul punto si precisa 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).

Solo ed esclusivamente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore dal responsabile per sistemi informatici del Ministero) della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, DM 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio all'indirizzo PEC del professionista delegato.

#### 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 portale del gestore della vendita telematica

(www.astetelematiche.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:

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

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

- che 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 online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della 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;

- che la gara abbia 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 negli 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 immediatamente 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 punto 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; - che, 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); - che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### 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 120 giorni) ovvero - in mancanza - entro 120 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 patranno essere effettuati nei modi seguenti:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al "Tribunale di Napoli Nord proc. N. 158/2022 RGE" 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 l'importo del saldo e delle spese) intestati al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del relativo numero di procedura ("Tribunale Napoli Nord -procedura N. 15/2022 RGE")

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.

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 motive 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, nonchè l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti 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 sul sito web del Tribunale [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita%20legale.aspx));
3. Pubblicazione dell'avviso per estratto ed in un giorno festivo sul quotidiano "IL MATTINO", ed. locale;
4. Distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie.

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

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Arcangelo Sessa (tel/fax 0817612413-18941342), facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

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

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO per la quota 1/1 immobile in Comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Colonne, n. 43/31, zona orientale del territorio comunale, in un condominio denominato "Parco delle Camelie 2", piano 1, int. 5, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, p.lla 1704, sub 6, cat. A/2, Cl. 6, 5 vani, mq.

90, rendita € 426,08;

#### CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'appartamento è composto da cucina/pranzo, due camere da letto oltre a wc, disimpegno e due balconi; la planimetria non è conforme allo stato di fatto, ma risulta in buono stato conservativo; il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento; l'appartamento è confinante a sud con vano scale, ad est ed ovest con proprietà aliena;

#### SERVITU' E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed



integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

#### PREZZO DI RIFERIMENTO VALORE D'ASTA:

Euro 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

#### OFFERTA MINIMA:

Euro 72.000,00 (euro settantaduemila/00)

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

#### PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito) dovranno essere trasmesse al Professionista Delegate (anche a mezzo email) e che in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base del documento presente in atti.

Napoli, li 04.11.2024

Il Professionista delegato

