

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

III AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 792/2019

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli

L'avv. Tommasina Valentina Panico, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 792/2019 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 23/02/2022

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

AVVISA

che il giorno **29/05/2024 alle ore 15,30**, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Descrizione: piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, al Corso San Giovanni a Teduccio n 173, piano 3°.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile è privo di impianto di ascensore e tutto il contesto edilizio si presenta in un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è posto al 3° ed ultimo piano del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale l'ultima rampa di scale. L'accesso è costituito da una prima porta a due ante in alluminio munito di vetrata e da una seconda porta di ferro blindata, sempre a due ante. L'appartamento si compone di soggiorno/cucina, bagno e due camere da letto e presenta una superficie utile calpestabile pari a mq 50,87 ed una superficie commerciale complessiva di mq 56,70. L'unità abitativa versa in uno stato di manutenzione sufficiente.

Dati catastali: Appartamento sito in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n. 173, piano 3° accatastato al NCEU Comune di Napoli (NA), SEZ. SGO, foglio 2, p.lla 569, sub 24, cat A/5, cl. 6, cons. 2,5 vani, sup. cat. 75 mq, R.C. € 108,46.

Confini: a sud con cortile interno comune del fabbricato, a nord con Corso San Giovanni a Teduccio, a ovest con lastrico di copertura appartamento 2° piano stesso fabbricato, a est con altra unità immobiliare sub 33 stesso fabbricato;

Provenienza: I beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 18/06/2001 per notar Elio Bellecca, rep. 50094, racc. 12336 e trascritto il 20/06/2001 ai nn. 13363/9106;

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo;

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

Situazione urbanistica: L'esperto dall'esame degli atti ultraventennali non ha rinvenuto indicazioni in merito all'esistenza né di licenze edilizie né di alcun altro titolo abilitativo, ma solo l'indicazione del probabile periodo di costruzione della porzione di immobile oggi oggetto di espropriazione. L'esperto dalla verifica della continuità storica catastale del bene pignorato, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli ha rilevato che il bene è stato costituito nella sua attuale consistenza in data 13/11/1965. L'esperto riferisce che, in conclusione, negli atti di provenienza non viene mai menzionato alcun titolo abilitativo, per cui si può desumere come intervallo di data di realizzazione dello stesso quella successiva all'anno 1946 e sicuramente prima del 01/09/1967. L'esperto rappresenta che non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosi solo **"ragionevolmente presumere la non regolarità"**. Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi non legittima nonché non conforme alle previsioni poste dallo strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta non possedere i requisiti di normale commerciabilità. L'esperto, inoltre, rappresenta che l'immobile pignorato nella attuale consistenza non è suscettibile di sanatoria.

Si evidenzia, inoltre, che l'attuale planimetria catastale attribuita all'appartamento pignorato risulta errata in quanto appartenente ad altro immobile estraneo alla procedura. Si precisa che nel caso di specie in quanto vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare non si applica la disposizione di cui al D.L. 31/05/2010 n. 78 e successiva modificazione e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10/08/2010 dell'Agenzia del Territorio, per cui ai fini della vendita non sarà necessario l'aggiornamento degli atti catastali.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo di riferimento (Valore d'Asta): 30.375,00

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo di riferimento) 22.781,25

Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.: 1.500,00

&&&&&

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

- Il Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.
- Il portale della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it ;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tommasina Valentina Panico.
- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre le ore 23.59 del 28/05/2024**, esclusivamente

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica”, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria, in particolare: *a)* i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); *b)* l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; *c)* i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore) anagrafici e contatti; *d)* l’indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; *e)* la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All’**offerta telematica** dovranno essere allegati: *a)* una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente; *b)* la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione; *c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo); *d)* se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; *e)* se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri; *f)* se l’offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta;

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;

- In via alternativa, l’offerta potrà essere: *a)* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; *b)* trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, 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 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, D.M. n. 32 del 2015;

- **L'offerta** ed i relativi documenti allegati **va 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 per il recupero coattivo);

- Nei casi di 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata tommasinavalentina.panico@legalmail.it ;

- La **cauzione**, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT24E0326822300052849400443**; il bonifico bancario, con causale "Proc. Esecutiva n. 792/2019 R.G.E. 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- **Il giorno 29/05/2024 ore 15,30 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.**

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

Qualora, in tale data e ora, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

- All'esito della verifica delle offerte formulate il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.

In caso 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 sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di **più offerte ammissibili**; si procederà:

a) in primo luogo e in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dell'entità della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

- **In caso di gara**, questa avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio esclusivamente *on line*, tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà termine alle ore 11:00 del **31/05/2024** (SECONDO giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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 di 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. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere di sabato o in un giorno festivo, il termine deve intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà – tramite SMS e posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante – a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d'asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è stato comunque inferiore al valore d'asta – il delegato procede all'assegnazione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o 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 e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile avente data anteriore a quella della vendita;

- 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.

- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale Napoli proc. n. RGE 792/2019" con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli Proc. n.792/2019 R.G.E." da consegnare al professionista delegato.

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese e oneri di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., in tal caso al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" settanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- Pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it , www.astalegale.it quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita;

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO

Corso Umberto I, 535

80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)

Tel./Fax: 081/18820912

tommasinavalentina.panico@legalmail.it

- Pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno quaranta giorni prima della data fissata per la vendita;
- Riproduzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale distribuiti, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi .

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Maggiori informazioni presso l’avvocato delegato/custode giudiziario (3288921199) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell’immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l’immobile previo appuntamento da richiedere tramite il portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it o all’indirizzo mail panico.valentina@libero.it .

Casalnuovo di Napoli, 19/02/2024

Il professionista delegato
Avv. Tommasina Valentina Panico