

**Tribunale di Napoli**  
**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n.575/2022**

**AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzone del 18.01.2024;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;

- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega ex art. 591 *bis* c.p.c. ed ex lege n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;

- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Rosaria Stanzone del 18.01.2024;

- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

**avvisa**

che il giorno **4 GIUGNO 2024** alle **ore 15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

**Le offerte di acquisto, pertanto, dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **3 giugno 2024**.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA**

**Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà di locale ad uso industriale-produttivo, opificio, sito in Napoli, Via Argine n.1150, posto al piano terra dell'edificio B (sub 24), composto da un'area lavorazione, due blocchi servizi W.C. 1 e W.C. 2, entrambi dotati di antibagno.

**Confini** - confinante: a Nord con viale interno comune ai due fabbricati denominati Stecca A e Stecca B (in C.F. Sez. PON, foglio 12, p.lla 3, sub 18, Cat. F/4 - unità in corso di definizione); ad Est con locale commerciale di aliena proprietà (in C.F. Sez. PON, foglio 12, p.lla 3, sub 23, Cat. D/8); a Sud con viale interno (in C.F. Sez. PON,

foglio 12, p.lla 3, sub 27, Cat. F/4 - unità in corso di definizione; ad Ovest con passaggio interno non asfaltato (in C.F. Sez. PON, foglio 12, p.lla 3, sub 25, Cat. F/3 - unità in corso costruzione).

**Dati catastali** - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 12, p.lla 3, sub 24, z.c. 9, cat. D/1, r.c. euro 5.200,00, Via Argine n.1150, piano T, in ditta alla società eseguita in proprietà per 1/1.

**Superfici** - superficie commerciale totale 691,00 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00).**

**Offerta minima presentabile: € 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 8.000,00 (ottomila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 350.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 262.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 262.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Provenienza e stato di occupazione.**

**A) In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Alla società eseguita l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di **atto di conferimento in società a rogito del notaio Castaldo Luigi in data 8 gennaio 2014** (rep. 20198 - racc. 10640), trascritto in data 22 gennaio 2014 ai nn.2876/1548, da .... *omissis* ...

Alla dante causa dell'esecutata l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di **atto di scissione parziale a rogito del notaio Castaldo Luigi, in data 8 giugno 2010** (rep. 17161 - racc. 8354), trascritto in data 13 giugno 2010, ai nn. 17488/11568, da .... *omissis* ...

Alla .... *omissis* ... l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di **atto di compravendita del notaio Mariavalentina Puca Giusti del 29 gennaio 2007** (rep. 310 - racc. 231), trascritto in data 5 febbraio 2007 ai nn. 4905/2439, per acquisto fattone dalla precedente dante causa.

Alla precedente proprietaria l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Benedetto Giusti del 29 gennaio 2007** (rep. 2092), trascritto in data 2 febbraio 2007 ai nn. 4728/2358, in favore della stessa e contro altra società.

Infine, la piena proprietà degli immobili riportati al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 119, particelle 3, 4, 11, 12, 241, 242 e 243, costituenti il complesso industriale in corso di costruzione, con annesse aree scoperte destinate specificamente all'esercizio dell'attività industriale e commerciale, in seguito soppressi ed uniti alla particella 3, che costituisce il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è pervenuta a .... *omissis* ... in virtù di **atto di conferimento in società del notaio Ugo De Cesare del**

**12 aprile 1986** (rep.26525 - racc. 10346), trascritto in data 5 maggio 1986 ai nn. 8342/6085, da ..... *omissis* ...

**B) Quanto allo stato di occupazione**, l'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione commerciale, registrato in data 14 febbraio 2019, anteriormente al pignoramento immobiliare.

**Descrizione. Accesso. Servitù di passaggio in favore dell'immobile.**

L'immobile in oggetto è ubicato in un complesso edilizio a destinazione industriale-produttiva, posto alla periferia Est del Comune di Napoli, ed appartiene ad un fabbricato denominato "Stecca B", costruito a partire dal 1983, il quale, insieme al fabbricato gemello denominato "Stecca A", costituisce il suddetto complesso edilizio, ed è per metà costruito e per metà ancora in corso di costruzione, e, allo stato, pressoché di grezzo, con tutte le parti portanti e strutturali completate. Come esposto in perizia, all'immobile in oggetto si accede, in particolare, dal civico 1150 di Via Argine, ove è posto l'ingresso principale, dal quale, percorrendo il viale principale, si raggiunge un passaggio pedonale non asfaltato che attraversa il primo fabbricato denominato stecca A, percorribile soltanto a piedi, sul quale è costituita **servitù di passaggio** in favore del secondo fabbricato denominato stecca B, e che dà accesso al vialetto comune interno posto tra i due fabbricati, e di conseguenza al secondo fabbricato, denominato stecca B, al quale appartiene il cespite in oggetto. L'esperto ha altresì precisato che il passaggio carrabile che permette di raggiungere il viale comune interno ai due fabbricati è di proprietà aliena e quindi, allo stato, non utilizzabile. L'immobile in oggetto, pertanto, usufruisce, come fondo dominante, di una servitù di passaggio e di parcheggio diurno e notturno, in virtù di un atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del notaio Benedetto Giusti del 29 gennaio 2007 (rep. n.2112), trascritto in data 13 giugno 2010 ai nn. 17488/11568 (cfr. relazione di stima pag. 26).

**Situazione catastale.**

Dalle visure catastali storiche eseguite e dalla documentazione reperita dall'Arch. Luca Di Meglio risulta quanto di seguito.

*Dati catastali attuali e situazione degli intestati.*

La consistenza immobiliare pignorata è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio 12, particella 3, subalterno 24, z.c. 9, categoria D/1, rendita catastale € 5.200,00, Via Argine n.1150, piano T, in ditta alla società eseguita in proprietà per la quota per 1/1.

*Cronistoria catastale.*

Quanto alla cronistoria catastale del bene, dalla relazione di stima e dalla visura catastale storica ad essa allegata, si evince che detta unità deriva dal frazionamento e fusione dell'originario immobile in C.F. alla Sez PON, foglio 12, particella 3, sub 3 (oggi soppresso), che identificava in origine l'intero edificio B, "stecca B", ed è stato costituito in catasto in data 22.01.2007, con "FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 3568.1/2007 in atti dal 22.01.2007".

L'attuale planimetria catastale è stata depositata in seguito a pratica catastale di "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18.01.2013 Pratica n.NA0021692 in atti dal 18.01.2013 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4042.1/2013)".

*Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto nella relazione di stima, l'Arch. Luca Di Meglio ha rilevato piena corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi e la sopraccitata ultima planimetria catastale risalente al 15.01.2013. L'esperto, in merito, ha precisato che le suddette pratiche catastali risultano essere coeve all'ultimo titolo, riportato anche nell'atto di provenienza, ossia alla D.I.A. del 23 ottobre 2007 (prot. 2013, pratica 6/2006), in seguito alla quale, "verosimilmente", data la tipologia del titolo edilizio, è stato fuso

e frazionato l'edificio originario, identificato in Catasto alla Sez. PON, foglio 12, p.lla 3, sub 3 (Stecca B), negli attuali subalterni. Tuttavia, si legge in perizia, dalle ricerche effettuate non è stato possibile estrarre copia, né verificare la corrispondenza presso i registri cartacei del suddetto titolo: di conseguenza, allo stato attuale, ha concluso l'esperto, "non è stato possibile completare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia dell'immobile in oggetto rispetto al suddetto Titolo Edilizio".

#### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Di Meglio e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

##### **Inquadramento urbanistico.**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse. Gli interventi in detta zona, che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, sono regolati dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area in oggetto, inoltre, rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell' art. 142 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150 m ciascuna. La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo industriale-produttivo, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

##### **Regolarità urbanistico-edilizia.**

Per il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti Titoli Edilizi: Concessione Edilizia n. 15 del 17 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 344/81); Concessione Edilizia n. 275 del 29 ottobre 1984 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 23 del 25 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 57/81); Concessione Edilizia n. 34 del 16 febbraio 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 231 del 9 ottobre 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 31 del 1989 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 28 del 8 febbraio 1993 (pratica edilizia n. 156/81) e successiva D.I.A. del 23 ottobre 2007, prot. 2013, pratica 6/2006.

Tuttavia, si legge in perizia, come riportato dalla certificazione rilasciata dal S.U.E. "... pur sussistendo prove dei suddetti titoli edilizi, allo stato non è possibile fornire copia degli atti richiesti, poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente gli immobili in esame ...", di conseguenza, allo stato attuale, non è stato possibile per l'esperto completare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato in oggetto rispetto ai grafici di Licenza. Inoltre, il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto non è dotato di Licenza di Abitabilità/Agibilità.

#### **Situazione condominiale.**

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e relativa documentazione, inoltrata all'amministratore *pro-tempore* del Condominio di Via Argine n. 1150 - "Città del libro", effettuata in data 6 luglio 2023, nonostante i numerosi solleciti, l'esperto non ha ricevuto alcuna risposta dall'amministratore, per cui, allo stato, non è dato sapere se sull'immobile pignorato gravino particolari vincoli o oneri insoluti relativi agli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima.

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.**

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Luca Di Meglio ha determinato in € 415.000,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le decurtazioni indicate in perizia:

- per l'assenza di garanzia di vizi ;
- per lo stato d'uso e di manutenzione;
- per lo stato di possesso;
- per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili;

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € 350.000,00, che, costituisce quindi il **prezzo** base del presente, primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 262.500,00.

### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Luca Di Meglio.**

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Luca Di Meglio, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Stanzone, R.G.E. n.575/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1.- Disposizioni generali.**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

### **2.- Offerta.**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente 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.

### **3.- Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del lotto per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad € 262.500,00) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i 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. Si precisa 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 composto il TRN, escludendo le lettere;
- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto per il quale è avanzata l'offerta.

### **4.- Allegati dell'offerta.**

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul **conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie**, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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;

- se l'offerta è 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.

#### **5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) 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, DPR 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 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, co. 4, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- **esclusivamente** 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: [pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it)
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## 6.- Cauzione.

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie**, aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente codice

**IT 24 E 03268 22300 052849400443**

**(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).**

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.575/2022 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBA 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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, del relativo IBAN.

## 7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle



prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

In merito, si precisa che:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 262.500,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia 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 di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la **migliore offerta**, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del

- prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'**offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che **non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato**. In particolare:
    - I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
    - Ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
    - Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.
    - **La gara avrà a seguente durata:**
      - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **6 giugno 2024**;
      - **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), e, quindi, il giorno **7 giugno 2024**.

Si precisa altresì che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### 9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.575/2022"
- ovvero con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

**In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

### 10.- Fondo spese.-

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

1. mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. RGE n.575/2022"
2. oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà

immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale e tempestivo del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

#### **11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.**

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

#### **12.- Liberazione dell'immobile.-**

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

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

#### **13.- Condizioni generali dell'assegnazione.**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di mancata adesione degli offerenti alla gara - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **14.- Richiesta di visita dell'immobile.**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

#### **15.- Pubblicità legale.**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n.500**

**missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

**16.- Rinvio.**

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

**17.- Informazioni.**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo allo stato urbanistico ed edilizio, allo stato di manutenzione ed occupazione, alla situazione condominiale, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email [avvborrelli@yahoo.it](mailto:avvborrelli@yahoo.it)).

Napoli, 26 febbraio 2024

Il professionista delegato  
Avv. Pasquale Borrelli