

URGENTE

**Avv. Paola Matera**  
Via Fedro 5/7  
80122 - NAPOLI  
Tel/Fax: 081 5520398  
avvpaolamatera@pec.it  
studiolegaleavvmatera@gmail.com

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 1184/2013**

Professionista delegato e custode giudiziario avvocato Paola Matera.

L'avv. Paola Matera, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, professionista delegato dal giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Napoli, Pres. dott.ssa Maria Balletti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1184/2013,

- vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore, nominato ex art. 568 c.p.c. il 20/05/2018 e i successivi chiarimenti depositati il 25/09/2018;
- vista l'ordinanza del 12.07.2019 con la quale il G.E. ha disposto la vendita del compendio immobiliare delegando le operazioni al suddetto professionista delegato con modalità non telematiche;
- visto il provvedimento del giudice dell'Esecuzione del 15.11.2021 con il quale ha rimesso atti al delegato;
- visto il provvedimento del giudice dell'Esecuzione del 10.03.2023;
- visto il verbale di udienza del 22.03.2023 con il quale il G.E. ha ritenuto opportuno modificare le condizioni della precedente del 12.07.2019 per quanto concerne, sia le modalità di vendita (da analogica a telematica), sia le modalità di pubblicità;
- vista l'ordinanza di delega telematica del 22.03.2023 con la quale il G.E. ha disposto che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,

**AVVISA**

che il giorno **2 LUGLIO 2024 alle ore 15:00** con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5/7, terzo piano, si procederà **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti beni come appresso individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, depositata il 20/05/2018 e successivi chiarimenti del 25/09/2018, dell'ing. Gerardo Nasti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

URGENTE

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati a partecipare possono prenderne visione consultando il fascicolo dell'esecuzione presso il delegato e nelle forme scaricabili via internet sui siti appresso indicati. L'esperto ha formato un lotto unico come appresso:

#### **LOTTO UNICO: Proprietà superficiaria per iniziali anni 99 .**

- **APPARTAMENTO** di 4 vani ed accessori, ubicato al piano 7°, scala B (catastalmente scala 15), int. 27, Lotto N, fabbricato 7 per civili abitazioni appartenente al complesso immobiliare PARCO LE ROSE, sito in Napoli (località Scampia), con accesso da Via Galileo Galilei n. 6 e dal Viale della Resistenza s.n.c.; confinante: ad est, con appartamento int. 28; ad ovest, con viale condominiale; a sud, con vano ascensore e pianerottolo condominiale; a nord, con viale condominiale; salvo altri.

- **CANTINA PERTINENZIALE** di circa 5,1 m<sup>2</sup> (superficie calpestabile), ubicata al piano seminterrato della scala B; detta cantina, sprovvista di impianti ed in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione, confina con passaggio comune, terrapieno, cantina int. 26, salvo altri.

- **un POSTO AUTO SCOPERTO**, di circa 11,30 m<sup>2</sup>, ubicato a sud-ovest del piazzale del condominio PARCO LE ROSE n. 6, confinante con piazzale condominiale, posti auto censiti nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al fgl. 1, p.lla. 597, subb. 59 e 61, salvo altri.

**Dati Catastali:** il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio 1, alle seguenti particelle:

-p.lla 647, sub 163, z.c. 2, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, rendita € 486,76, piano 7-S1, interno 27, sc. 15;

- p.lla 597, sub. 60, z.c. 2, cat. C/6, cl. 1, cons. 9 m<sup>2</sup>, rendita Euro 25, 56, indirizzo Viale della Resistenza, piano T..

**Stato di occupazione:** Il suddetto compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 59.000,00 (cinquantanovemila virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero)** pari al 75% del prezzo base.

**RILANCIO MINIMO:** l'aumento minimo dei rilanci, nel caso di gara, viene fissato in **Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero)**.

### **PRECISAZIONI**

In ottemperanza all'ordinanza di delega il professionista delegato espressamente specifica che:

- **oggetto della vendita è la proprietà superficiaria per anni 99 rinnovabili;**

## URGENTE

- sull'immobile insiste l'onere reale relativo al vincolo del prezzo massimo di cessione, scaturente dalla edificazione in regime di edificazione convenzionata degli immobili, con conseguente eventuale possibilità a carico degli acquirenti di eliminare il vincolo con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998;

- alcun riscontro documentale si è potuto avere in merito all'esistenza delle concessioni edilizie riportate all'art. 8 dell'atto di compravendita del Notaio Marco Licenziati (cfr. pag. 73 dell'elaborato peritale), di talché non è possibile garantire la legittimità urbanistica dell'immobile de quo.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento in vendita è posto al settimo piano scala B del fabbricato 7, del Complesso residenziale "Parco le Rose" - ubicato nel quartiere Scampia del Comprensorio 167 di Secondigliano, Viale della Resistenza lotto "N". Il fabbricato - con struttura portante in cemento armato è composto da un piano interrato, destinato a cantinole, un piano terra, adibito ad attività commerciali (minimarket, macelleria, ecc.), e da altri undici piani in elevazione, destinati ad abitazione.

In virtù del vigente regolamento di condominio, risultano essere in comunione: il piazzale condominiale; il lastrico solare della scala B; il box per la guardiania, ubicato all'ingresso del Parco Le Rose; i camminamenti; gli spazi a verde; tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (fondazioni, muri maestri, lastrici solari, locali tecnici, ascensori, scale, ecc.).

### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'esame del titolo di provenienza – costituito dall'atto di compravendita del 26/04/2007 per notaio Marco Licenziati, repertorio n.2215, raccolta n. 1536, trascritto in data 23.03.2007 ai nn 13003/6235 - evidenzia che i beni oggetto dell'odierna procedura sono stati edificati su suolo già di proprietà del Comune di Napoli che con la convenzione del 24.11.1981, registrata a Napoli il 21.01.1982 al n.ro 372/C e trascritta il 21.04.1982 ai nn. 7605/5765 ha concesso alla "S.G.I. SOGENE SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Roma il diritto di superficie per anni 99 rinnovabili, sono stati acquistati in regime di comunione legale dei beni da Società "Poste Italiane Società per Azioni" sede Roma, per la proprietà superficiaria, vendita soggetta al divieto di alienazione decennale ai sensi dell'art. 1 comma 20 legge 560/1993.

L'esperto indica che dalle risultanze delle ricerche effettuate, è emerso che il fabbricato e l'intero complesso immobiliare di appartenenza sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi, rilasciati dal Comune di Napoli:

- concessione edilizia n° 26 del 24 febbraio 1982 e sua variante n° 326 del 03 dicembre 1982 e proroga n° 101 del 30 aprile 1984;

- concessione edilizia n° 27 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n° 183 del 24 luglio 1984;

## URGENTE

- concessione edilizia n° 28 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n° 95 del 13 marzo 1986;
- concessione edilizia n° 29 del 24 febbraio 1982 e sua proroga del 30 aprile 1984.

Evidenzia altresì che presso il Comune di Napoli non sono state riscontrate pratiche di agibilità dal 1975 e pratiche edilizie dal 1995, né risultano pratiche di condono.

Pertanto, come evidenziato nella perizia di stima e nell'ordinanza di delega oggetto della vendita è la proprietà superficaria per (iniziali) anni 99, rinnovabili e che alcun riscontro documentale si è potuto avere in merito all'esistenza delle concessioni edilizie riportate all'art. 8 dell'atto di compravendita del Notaio Marco Licenziati (cfr. pag. 73 dell'elaborato peritale), di talché non è possibile garantire la legittimità urbanistica dell'immobile de quo.

Inoltre, come precisa il tecnico, il termine iniziale dal quale far decorrere i (primi) 99 anni del diritto di superficie, in mancanza di un riferimento certo alle date di occupazione delle aree, dei decreti di occupazione, degli atti di cessione da parte dei soggetti espropriati, può farsi coincidere con la data di rilascio delle concessioni edilizie e quindi febbraio 1982.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'esperto indica che lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. Evidenzia la differente indicazione del dato relativo alla consistenza del posto auto, riportato nella visura catastale, con quello accertato. In particolare, nella visura catastale del citato posto auto (p.lla 597, sub. 60) si riportano 9,00 m<sup>2</sup> contro gli 11,30 m<sup>2</sup> accertati.

### **VINCOLI/ONERI**

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso gli uffici delle P.A., è emerso che l'immobile in esame è gravato dai seguenti vincoli/oneri:

- diritto di proprietà superficaria per iniziali anni 99, in virtù dell'atto in forma pubblica amministrativa n. 40381 del 24/11/1981, registrato in Napoli Atti Pubblici il 21/01/1982, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 1 il 21/04/1982, R.G. 7605, N. RP. 5765.

A tale riguardo, l'esperto ha segnalato che non è stato possibile determinare gli oneri di riscatto del diritto di superficie.

**STRUMENTO URBANISTICO.** L'immobile ricade nella zona B – sottozona Bb (Espansione recente), regolamentata dagli artt. 31 (Zona B – Agglomerati di recente formazione) e 33 (sottozona Bb – espansione recente) della Variante al Piano Regolatore Generale (centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale).

### **ONERI CONDOMINIALI**

L'ammontare degli oneri condominiali, al mese di marzo 2018, è pari all'importo di euro 17.692,00 (diciassettemilaseicentonovantadue/00) di cui 1.653,44 € imputabili alla gestione 2017-2018.

### **PROVENIENZA**

URGENTE

Atto di compravendita del 22/03/2007 (repertorio n. 2215, raccolta n. 1536), a firma del Notaio Marco LICENZIATI, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, registrato all'ufficio Napoli 3 in data 22/03/2007, al n. 2380-1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 20/09/2013, ai nn. 26086/20621, con il quale i cespiti di cui al Lotto unico sono pervenuti alla parte eseguita, per acquisto della **proprietà superficiaria, per iniziali anni 99 (rinnovabili di altri 99 anni)**, fattone dalla società POSTE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI.

#### **REGIME DELLA VENDITA**

##### **PRECISAZIONI**

Per tutte le informazioni e specificazioni ci si riporta alla relazione ex lege 302/98 e alla perizia che formano parte integrante del presente avviso di vendita. Di tutte le spese necessarie indicate, e più dettagliatamente descritte in perizia, l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi ivi per intero richiamata e trascritta e alla quale si rinvia integralmente per ogni chiarimento e/o informazione). L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno tempo del decreto di trasferimento.

Si precisa inoltre che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., come risultanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

## URGENTE

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

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

Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono indicativamente descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

**Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;**

**Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);**

**Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Paola Matera.**

- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).
- Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse**, a pena di inefficacia, con le modalità appresso indicate **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data della vendita**, ovvero **del 1° LUGLIO 2024** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- 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.

## URGENTE

- a presente vendita si terrà con modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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.

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.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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 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

## URGENTE

l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

f) il numero o altro dato identificativo del lotto;

g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

h) l'indicazione del referente della procedura;

i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);

k) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) 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;**

**m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione DA ALLEGARE.**

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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 del gestore della vendita Asta Legale** aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente **IBAN:**

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

c) 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);

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;



## URGENTE

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 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;

**g) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.**

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

Si comunica che:

- 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, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [avvpaolamatera@pec.it](mailto:avvpaolamatera@pec.it).

URGENTE

- 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.

#### CAUZIONE

La cauzione, per un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli IBAN**

**IT 29 C 03268 22300 052136399672**

(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 1184/2013 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.

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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato

## URGENTE

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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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.

Specificamente:

- 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.
- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 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.

## URGENTE

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

#### **1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel 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.

#### **2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare 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;

c) infine procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

## URGENTE

- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte 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 come indicato in calce alla descrizione del bene;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 e, dunque, **alle ore 11,00 del 04/07/2024**.

### **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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- 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

## URGENTE

primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- **o con bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- **o mediante** consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 1184/2013**".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

URGENTE

### 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 (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 1184/2013**".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

### 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 ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii) 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; (iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

## URGENTE

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla voce "prenota visita" o comunque prendendo contatto con il custode. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente il nominativo, recapiti telefonici e l'indirizzo mail del richiedente. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La perizia con la descrizione e la situazione del bene con i relativi allegati, è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale ed in copia sui siti sopra indicati e sul Portale delle Vendite Pubbliche.



## URGENTE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la predetta Cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli, Via Fedro 5/7, terzo piano.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il fascicolo è visionabile in Cancelleria del Tribunale o presso il delegato/custode. Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per informazioni: Cancelleria del Tribunale di Napoli; avv. Paola Matera (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0815520398 – cell. 3471833383 – e-mail [studiolegaleavvmatera@gmail.com](mailto:studiolegaleavvmatera@gmail.com) dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13.00).

Il professionista delegato

avv. Paola Matera