

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n 860/2015 RGE - G.E. dr.ssa S. Cannavale

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.**

nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'avv. Rosanna Raia con studio in Napoli al Centro Direzionale isola F4, piano 14° interno 83, telefono 081/7347335, professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe, vista l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita del 05/12/2023 del Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Stefania Cannavale, emessa nella procedura esecutiva n. 860/2015 R.G.E.:

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art.579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 22/07/2024.**
3. L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione;
- l'indicazione del **prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di **cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.**

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi spa) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863;** la causale del bonifico dovrà essere: **"PROC. ESECUTIVA n. 860/2015, VERSAMENTO CAUZIONE"**;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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;
 - 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;
 - la dichiarazione concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima, e di averne compreso ed accettato il contenuto.
5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.
6. **L'offerta**, con i relativi documenti allegati, **va inviata all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:
- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione Offerta telematica PVP 23112018.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf).

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVICE s.r.l., inviando una richiesta di assistenza alla casella di posta elettronica venditetelematiche@edicomsrl.it oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 091 7308290, attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla “*chat online*” presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. **Il bonifico relativo alla cauzione** deve essere effettuato a cura dell'offerente, **necessariamente in unica soluzione** (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, esso **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. Si precisa, a tal riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo “notizie relative agli immobili”), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La **deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, il giorno 23/07/2024 alle ore**

15:30, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito **www.doauction.it** e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

10. La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.doauction.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 25/07/2024.**

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori

rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di sedici prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE. 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, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, oppure, nel minore termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "TRIBUNALE NAPOLI - PROCEDURA ESECUTIVA N. 860/2015 RGE", utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In alternativa mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NAPOLI, PROCEDURA ESECUTIVA N. 860/2015 R.G.E.".

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni

dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta) dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese pari al 20% - salva diversa determinazione del professionista delegato - del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Il predetto versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario sul c/c vincolato all'ordine del professionista delegato ed intestato alla procedura che provvederà ad aprire successivamente all'avvenuta aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Descrizione dei cespiti:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile sito in Pozzuoli (NA) alla Via Campana n. 274, distinto al N.C.E.U. di Pozzuoli al **foglio 14, particella 310, subalterno 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 333 mq, rendita euro 6.758,82.**

Confini: a Sud con sub 2, a Nord con particella 301 ad Ovest con Via Campana ed infine ad Est con

sub. 6.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 110.000,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): €. 82.500,00

Rialzo in caso di gara: 3.300,00

Provenienza e stato di occupazione

Il cespite è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 25.01.1989 a rogito del notaio C. Pratico, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.01.1989 ai nn. 2452/3117.

Il cespite attualmente nella disponibilità del debitore esecutato.

Situazione edilizia

Il CTU arch. Cosimo Alterio, nella perizia estimativa depositata in cancelleria del Tribunale di Napoli riporta, tra l'altro, quanto segue: *“Trattasi di edificio a destinazione catastale C/1, Negozi e botteghe. L'immobile risulta costituito da un piano terra ed un primo piano. Trattasi di un locale commerciale articolato su due livelli fuori terra, avente accesso diretto da Via Campana, attraverso un varco carrabile che immette in uno spazio cortilizio esterno, di pertinenza esclusiva, attraverso il quale si accede ad una prima porzione del locale, con superficie di mq. 120 circa e poi ad una seconda porzione, costituita da un unico grande ambiente con annessi locali di servizio con superficie di mq. 130 circa. All'interno della seconda porzione sono presenti due soppalchi, uno con superficie di mq. 20 circa, utilizzato come deposito ed accessibile dall'interno mediante una botola e l'altro con superficie di mq. 40 circa in cui è stato ricavato un ufficio con annesso servizio igienico, accessibile attraverso la copertura della prima porzione del locale, raggiungibile mediante una scala in ferro scoperta che si diparte dal piazzale pertinenziale esterno. Il bene confina a sud con sub 2, a nord con particella 301 ad ovest con via Campana ed infine ad est con sub 6.*

Le condizioni di manutenzione del cancello di accesso al cespite sono scadenti, come gli spazi aperti interni al fabbricato, che risultano, essere di pertinenza. I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio ed acciaio. Vi è una ampia area scoperta attrezzata, che si estende frontalmente al fabbricato, completamente recintata, pavimentata in conglomerato bituminoso e/o in lastre di c.a. di tipo industriale, che potrebbe essere adibita a piazzale per l'esposizione e/o ad area di, viabilità interna, spazi per la movimentazione e lo stoccaggio dei mezzi, banchina di scarico, area a verde, piazzale per il lavaggio, ecc...A detta area si accede dalla Via Campana tramite un cancello carrabile. La copertura del fabbricato è in parte in lamiera ed in parte latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze e strato di impermeabilizzazione in bitume.

La struttura è idonea a all'uso per cui essa è destinata (catg. C/1)”.

...”Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è stato costruito in difformità a autorizzazione edilizia n. 780/82, rilasciata dal Comune di Pozzuoli; risultano pendenti istanze di condono presso il Comune di Pozzuoli, per la regolarizzazione di abusi commessi dalla parte esecutata, per cui, allo stato, il cespite non risulta avere legittimazione urbanistica.

Vi sono abusi, non sanabili, da regolarizzare, in cui costo viene detratto dal prezzo di stima”.

Per una più completa descrizione dell'immobile, dello stato urbanistico ed edilizio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, si rinvia alla relazione di stima della CTU depositata agli atti, nonché pubblicizzata sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net e sul PVP.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pubblicazione -tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e 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.

Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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. Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (tel. 081/7347335). Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Napoli, 23 aprile 2024

Il professionista delegato

