TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Francesco Abete
Procedura iscritta al n. 40/2023 RGE
Promossa BPER Banca SpA (oggi AMCO - Asset Management Company SpA) c/ *omissis*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Il dott. Graziano Simeoli, Commercialista con studio in Capri (NA) alla Via L'Abate n. 12, cell. 3283888015, PEC:*graziano.simeoli@odcecnapoli.it*, **Professionista Delegato** dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Abete al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 40/2023 pendente presso il Tribunale di Napoli

AVVISA

che il giorno **16 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:30 e segg.** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, del bene analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Postiglione Biagio in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata, con il presente avviso, sui seguenti siti web: www.pvp.giustizia.it – www.astegiudiziarie.it – www.asteannunci.it e www.astalegale.net, ed in particolare:

LOTTO UNICO: ***piena ed intera proprietà di un locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n.5, sito al piano terra della superficie catastale di mq 47, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale C/1, (negozio) adibita a locale deposito, per un totale di 46 mq (oltre al soppalco di seguito descritto) ubicata in prossimità della Stazione Centrale di Napoli. E' dotato di due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente, dai numeri civici 5 e 5/a. Ad oggi lo stato manutentivo è soddisfacente. I dati catastali coincidono con quelli contenuti nel pignoramento, ma la descrizione attuale del bene *de quo* non è conforme alla planimetria catastale: all'interno del locale è stato realizzato, senza le opportune autorizzazioni comunali, un soppalco calpestabile della superficie complessiva di 25 mq (con annesso w.c.), il cui accesso avviene tramite una scala in ferro; il prezzo posto a base d'asta è stato determinato stimando anche i costi di ripristino, decurtandoli. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio-Servizi Catastali, categoria C/1.

Vincoli storico-artistici: NO

Vincolo archeologico: NO

Vincolo protezione bellezze naturali: NO

Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.): NO

Oneri condominiali o altro: NO

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato per atto di acquisto Notaio FERRARA RENATO del 21/07/2004, Rep. 23005/9385, trascritto il 30/07/2004 a Napoli 1 al n. di Reg. Part. 14476 ed al n. di Reg. Gen. 23429. Al *dante causa* era pervenuto per successione testamentaria trascritta a Napoli 1 il 31/10/1986, vol. 2979, al n. di Reg. Part. 13479 ed al n. di Reg. Gen. 19281 (eredità devoluta per testamento olografo: risulta accettazione tacita di eredità, scrittura privata del 25/01/2005 autenticata dal Notaio SALOMOINE ENZO Rep. 67832/14852, e trascritta il 01/02/2005a Napoli 1 al n. di Reg. Part. 1498 ed al n. di Reg. Gen.2912).

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE: € 57.375,00 (euro cinquantasettemilatrecentosettantacinque/00), secondo ribasso rispetto al valore di stima ex art. 568 c.p.c..

OFFERTA MINIMA RIBASSABILE: € 43.031,25 (euro quarantatremilazerotrentuno/25) pari al 75% del prezzo base.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI GENERALI

Il **gestore della vendita telematica** è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet *www.doauction.it*

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Graziano Simeoli.

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del giorno 15 FEBBRAIO 2027.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da altro soggetto presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

effettuato tramite bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

b) 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);

c) 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;

d) 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;

e) 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;

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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).

Unicamente 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, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato: graziano.simeoli@odcecnapoli.it .

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo

giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto necessariamente in **unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario, sopra indicato, **del gestore**.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 40/2023 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** (e dunque entro le ore 23:59 del 15/02/2027), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

In particolare, 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 sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione versata dal soggetto resosi poi aggiudicatario, in ogni caso di successivo rifiuto dell'acquisto, sarà trattenuta.

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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno; in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore 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 col Tribunale di Napoli;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza degli stessi, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo unicamente i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno a cura del Professionista Delegato, tramite il portale sopra indicato, che 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.

Nello specifico 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 sito del **portale del gestore della vendita telematica** sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali: 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 è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il **Professionista Delegato**:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito della cauzione entro i termini sopraindicati;
- procederà conseguentemente 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile. Si precisa, inoltre, che sono inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto del PREZZO BASE;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il Professionista Delegato è deputato alla valutazione preliminare sulla ammissibilità ed efficacia delle offerte, cosicché:

- in caso di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il Professionista Delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

- in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta, con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

Si precisa che:

a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato la migliore offerta, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) la migliore offerta sarà determinata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a -

parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato la migliore offerta valida.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che **non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila/00)**. In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine alle **ore 11:00 del 18 FEBBRAIO 2027** (coincidente con il SECONDO giorno successivo a quello dell'inizio della gara). EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

SALDO PREZZO

Entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario su apposito conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura il cui IBAN sarà fornito dal Professionista Delegato; *oppure:* ii) consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli proc. esecutiva 40/2023 RGE".

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

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **ma con modalità diverse** da quelle previste per il saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il Professionista Delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

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, eventuali 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'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

- fornire l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite;
- fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; nel caso in cui non dovesse pervenire suddetta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti sanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.).

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

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile. Per la visita è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o comunque prendendo contatto con il Custode. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni informazione far riferimento al Professionista Delegato, nonché Custode, dott. Graziano Simeoli.

INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni rivolgersi al sottoscritto Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario dott. Graziano Simeoli, Commercialista con Studio in Capri alla Via L'Abate 12, cell. 3283888015, PEC graziano.simeoli@odcecnapoli.it.

Napoli, 21/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Graziano Simeoli

