



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA**  
**(ai sensi degli artt. 490, 534 e 591 bis c.p.c.)**  
**Procedura Esecutiva Mobiliare R.G.E. n° 5868/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Guglielmo Manera**

Commissionario alla vendita: **Dr. Giovanni Esposito**

~~~~~

Il sottoscritto **Dottor Giovanni Esposito**, CF SPSGNN73A16F839H, nominato commissario per le operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Mobiliari del Tribunale di Napoli **Dott. Guglielmo Manera** ex art. 591 bis c.p.c. in data **15 maggio 2024** nel procedimento esecutivo n. **5868/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **5 marzo 2025** alle ore **10:00**, presso il proprio studio in Pomigliano D'Arco (Na), Via G. Mazzini n. 55, procederà alla **vendita a mezzo incanto con modalità telematica sincrona**, di cui all'art. 21 dm 26.2.2015, n. 32 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), della consistenza mobiliare analiticamente descritta nella perizia redatta dal **Dottor Giovanni Esposito** in veste di stimatore, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le quote di partecipazione detenute dal debitore esecutato.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:**

**Quota di partecipazione pignorata di nominali € 1.200.000,00 pari al 100% del capitale sociale della società "MAIORI IMMOBILIARE S.R.L.",** con sede legale in Napoli (Na), via Belvedere n. 52, REA NA-715790, CF e P.IVA 04814751212, Capitale sociale 1.200.000,00.  
(Deliberato: 1.200.000,00, Sottoscritto: 1.200.000,00, Versato: 1.200.000,00). Ai fini IVA la società esercita l'attività di costruzione di edifici residenziali e non residenziali - codice ATECO 41.2.

**VALORE DELLA QUOTA**

**PREZZO BASE D'ASTA: 1.192.907,20 Euro**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Al fine di rendere edotto il potenziale acquirente degli ulteriori potenziali rischi, nonché fatti e circostanze emerse successivamente alla redazione della perizia di stima si segnala quanto segue.

- Con atto di intimazione alla stipula del contratto definitivo e contestuale atto di citazione ex art. 2932 c.c. del 9 agosto 2023, la Maiori Immobiliare S.r.l. chiedeva di accertare l'inadempimento di parte convenuta e l'emissione di sentenza sostitutiva di rogito avente efficacia traslativa tra le parti per le unità oggetto di preliminare dell'11 febbraio 2020. Al contempo i promissari acquirenti, con la comparsa di costituzione e risposta, argomentando la risoluzione del contratto dell'11 febbraio 2020 rivendicano il conseguente risarcimento danni.
- La società ha prodotto documentazione "dalla quale risulta il completamento delle opere e la ultimazione delle unità immobiliari oggetto del contratto preliminare di compravendita, la conformità urbanistica e la trasferibilità delle stesse".
- Con atto del 23 maggio 2024 la Maiori Immobiliare srl ha trasferito alcune unità immobiliari per il corrispettivo di Euro 800.000,00 alla società "Alfa" con le modalità indicate all'art. 6 del medesimo atto;
- Premesso che la società "Beta" era creditrice nei confronti della Maiori Immobiliare srl per fornitura di beni e prestazioni di servizi oltre oneri accessori, la società "Beta" ha ceduto parzialmente tali crediti alla società "Alfa" il 24 maggio 2024.
- La società "Beta" ha esibito comunicazione (pacta de non petendo) accettata della Maiori Immobiliare srl.
- Con provvedimento del 6 giugno 2024 nel respingere un ricorso di sequestro conservativo la Maiori Immobiliare srl è stata condannata al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in € 25.602 per onorario oltre s.g., IVA e CPA.
- Alla data del presente avviso il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 della Maiori Immobiliare srl non risulta ancora approvato.
- Con atto del 24 settembre 2024 la società "Alfa" costituisce a carico (fondo servente) di [...] ed a vantaggio (fondo dominante) di [...] la servitù perpetua di parcheggio di autoveicoli e motoveicoli

da esercitarsi all'interno delle zone delimitate nell'elaborato grafico allegato all'atto con la lettera "A" il tutto come descritto e regolamentato nell'atto allegato al presente avviso.

- Con ordinanza del 18 luglio 2024 il GE nominava l'Arch. Emilio Porcaro CTU con indicazione dei quesiti relativamente a: *dica l'ausiliario, previo sopralluogo, se i beni immobili facenti parte del patrimonio sociale siano stati interamente completati e se siano ad oggi vendibili; espliciti le ragioni del suo convincimento, traendo rappresentazione fotografica dei beni in oggetto; e successiva integrazione di mandato con: con la precisazione che la verifica del completamento degli immobili va condotta, con riferimento a quelli oggetto di preliminare, avendo quale parametro le pattuizioni contenute in quest'ultimo.* Il cui elaborato è allegato al presente avviso.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

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

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Giovanni Esposito.

**OFFERTA:** 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" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 4 marzo 2025**, 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.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:** L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

**CAUZIONE:** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea Spa aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, al seguente **IBAN IT24E0326822300052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE), tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo oppure – nella misura di un decimo – ove l'offerente non partecipi all'incanto senza documentato o senza giustificato motivo.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 5868/2022 R.G.E., 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.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet

pst.giustizia.it.

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.

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.

**ESAME DELLE OFFERTE:** L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal commissario alla vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità sincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei RILANCI.**

**I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella**

**che il delegato fisserà prima dell'apertura della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.**

**La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.**

**La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIANO TRASCORSI TRE MINUTI dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.**

**L'offerta più alta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento non sarà valutato per la comparazione delle offerte.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero solo la parte numerica dell'identificato TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del patrimonio della società cui la partecipazione si riferisce.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 del giudice tutelare;
- 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**REGIME DELLA VENDITA:** La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito del decreto di trasferimento - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la quota societaria oggetto della vendita e il patrimonio della società cui la partecipazione si riferisce; le eventuali differenze con i valori riportati nella relazione di stima e dovuti alla naturale evoluzione della situazione aziendale a causa del suo funzionamento, non potranno dar 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 delle quote.

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

**VERSAMENTO DEL PREZZO E SPESE:** L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione, nonché al versamento delle somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura che saranno indicati dal commissario alla vendita dopo l'aggiudicazione, il tutto nel termine improrogabile di **centoventi** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo. In caso di inadempimento nel pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

Il commissario provvederà alla registrazione del verbale di vendita ovvero, nei casi in cui questo sia necessario, del decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione; in ogni caso provvederà alle formalità conseguenti alla vendita, in particolare, in caso di vendita di quote di

partecipazione sociale, curerà la relativa iscrizione nel libro soci e ogni altro adempimento necessario; provvederà inoltre alla comunicazione dell'alienazione alle pubbliche amministrazioni e ai privati negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento. Tutte le relative sono a carico dell'aggiudicatario.

**CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:** il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione - che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e contenga offerta di pagamento con i contenuti di cui all'art.589 c.p.c. - qualora l'incanto sia andato deserto; 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

\*\*\* \*\*

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Mobiliari del Tribunale di Napoli; dott. Giovanni Esposito (in qualità di Commissionario alla vendita, tel/fax 0818449234 – cell. 3339679257 – email [segreteria@espositopartners.it](mailto:segreteria@espositopartners.it), dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**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.

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

**PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 534 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.
- c) per estratto, sul quotidiano **IL MATTINO – Edizione Locale** e sul **SOLE 24 ORE – Edizione Nazionale**, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- d) Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Pomigliano D’Arco, 12 dicembre 2024

Il Commissionario alla vendita

**Dottor Giovanni Esposito**