

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 203.2024 R.G.E.**  
**G.E. Dr.ssa Miriam Valenti**

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

L'avv. Stefania Scotto di Ciccarello, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel.081/405408 cell. 360/414742 - in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO), vista l'ordinanza di delega emessa in data 14.02.2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Valerio Colandrea ora dr.ssa Miriam Valenti

**AVVISA**

**Che il giorno 3 FEBBRAIO 2026 alle ore 14.30 e segg.,** si procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 **alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it) del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Emanuela Campo, in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà degli immobili siti in Napoli alla Via Michele Guadagno n. 51, piano terra e piano seminterrato; l'immobile con categoria catastale A/4, quindi classificata come abitazione di tipo popolare, è ad uso residenziale e collocato al piano terra fronte strada, mentre l'immobile con categoria catastale C/2 è classificato come "magazzini e locali di deposito" ed è collocato al piano S1.

**Dati catastali:** L'immobile al piano terra è composto da 1 vano più accessori è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Sub 61 z.c.3 cat A/4 classe 5, consistenza 5 vani, superficie

catastale 132 mq. Rendita catastale € 426,08;

l'immobile posto al piano seminterrato è composto da 1 vano ed è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione SCA, Foglio 21, Particella 114, Particella 62, z.c. 3, cat. C/2 classe 7, consistenza 78 mq, superficie catastale 117 mq, rendita catastale € 370,61;

entrambi provengono da un frazionamento avvenuto nell'anno 2009 dal Sub 2.

**Descrizione:** Gli immobili pignorati sono composti da un appartamento posto al piano terra e da una cantina posta al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un fabbricato antico in tufo di tre piani al quale si accede tramite un cancello in ferro di colore grigio con accesso pedonale. Gli immobili oggetto del pignoramento sono all'interno del fabbricato al civico n. 51, al quale si accede direttamente tramite la strada principale Via Michele Guadagno.

L'immobile posto al piano terra è di 60 mq circa, oltre il piano soppalcato; l'altezza utile è di circa 2,70 m nella prima parte e 2,50 m nella seconda parte, nel dettaglio è composto da un unico grande vano e un piccolo bagno.

La camera 1 è utilizzata come un grande e unico deposito di materiale di vario genere ed è di circa 50,00 mq; vi si accede direttamente dal portone fronte strada; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato colore chiaro formato quadrato; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; l'intera camera ha la forma di una volta a botte, la parte iniziale sotto il soppalco ha un'altezza utile è di 2,70, la seconda parte ha un'altezza di 2,50; vi sono due scale di accesso al soppalco, una a forma di chiocciola e una più piccola quadrata; nella grande camera vi è anche un piccolo bagno; all'ingresso vi è una botola per l'accesso all'immobile sottostante. Il bagno è di circa 3,40 mq con un'altezza di circa 2,40 m; ha il rivestimento alle pareti di colore chiaro ed è dotato di wc e lavabo. La camera 2 è identificata con il soppalco ed è di circa 50.00 mq ed ha un'altezza utile di circa 2,70 m; il pavimento è rifinito con mattonelle in gres porcellanato di formato quadrato di colore chiaro; le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco e pittura di colore chiaro; alla camera 2 si accede tramite la scala a chiocciola o una piccola scala quadrata; la parte centrale della camera sotto la volta ha un'altezza di circa

1,47 m.

**Confini:** confinano a nord con strada principale Via Michele Guadagno, ad est con cortile privato; a sud/ovest con altra unita' immobiliare;

**Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:** il descritto stato dei luoghi corrisponde in parte alla consistenza catastale; la planimetria catastale presentata nel 2009 è conforme allo stato dei luoghi.

#### **Urbanistica ed edilizia:**

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del bene l'esperto stimatore ha riscontrato che la planimetria catastale presentata nel 2009 è conforme allo stato dei luoghi.

L'esperto da ricerche effettuate ha ritenuto che il locale cantina, che è da ritenersi una preesistenza del fabbricato, è sempre esistito e solo nel 2007 è stato inserito correttamente in planimetria, mentre il locale ammezzato è stato ampliato ed è stato aggiunto un bagno; per tali aggiunte non si sa in quale epoca siano avvenute, cioè se tra il 1939 e il 1967 o successivamente al 1967.

La planimetria del '39, che corrisponde anche alla descrizione dell'immobile del bene oggetto di compravendita del 2001, è sicuramente soggetta a varie interpretazioni ma si potrebbe leggere con una planimetria di due vani, senza locale bagno, e con un piano ammezzato in una parte dell'immobile con una scala di risalita a chiocciola che oggi è esistente, ma in una posizione differente, inoltre l'altezza del vano 2 è segnata 5,20 mentre nel locale 1 non c'è altezza. Pertanto, l'esperto ha dedotto che tale ampliamento del soppalco e aggiunta del bagno siano da ritenersi avvenuti successivamente al 2001 e pertanto sono da ritenersi abusivi. La normativa del Prg di Napoli, che determina il Centro storico di Napoli, art. 86, specifica che possono essere inseriti i soppalchi: *“..a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la*

superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa". Allo stato attuale è stata soppalcata l'intera superficie pari al piano terra di 60 mq e il soppalco non rispetta la distanza di almeno 1,50 dalle bucature dei prospetti; pertanto, il soppalco non rispetta lo strumento urbanistico comunale ed è da ritenersi pertanto non sanabile.

Inoltre, al piano terra la zona sottostante il soppalco abusivo è alta 2,50 m non rispettando i requisiti di abitabilità. A seguito di tali considerazioni l'esperto ritiene che una parte del soppalco, quello non presente nella planimetria storica del 1939, debba essere demolito in quanto costruito non rispettando lo strumento urbanistico comunale e inserito senza titolo autorizzativo nelle planimetrie catastali del 2007 e del 2009. Per poter ripristinare lo stato dei luoghi si deve considerare un costo complessivo di circa 10.000,00 euro comprensivo dello smontaggio parziale del soppalco e del trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta con relativo formulario. I tempi per l'abbattimento dello stesso e del trasporto a discarica possono essere preventivati in circa 15 giorni lavorativi.

La difformità che riguarda l'inserimento del locale bagno e quindi una diversa distribuzione degli spazi interni, può essere sanata presentando una pratica al Comune di Napoli, una CILA IN SANATORIA, redatta da un tecnico abilitato, accompagnata da un bollettino per intervento realizzato in data da definirsi di cui all'articolo 6, comma 7 del Dpr n.380/2001, con pagamento di sanzione pari a circa 1.000,00 euro, oltre i diritti di segreteria pari a 128,00 euro. La sottoscritta stima la pratica da presentare a cura di un tecnico abilitato complessivamente per una cifra di circa 2.500,00 euro. I tempi per la presentazione della pratica possono essere preventivati in circa 30 giorni lavorativi.

**Si invita per ogni questione relativa alla parte urbanistica ad un attento esame dell'elaborato peritale agli atti.**

**Vincoli:** E' stato accertato che l'immobile è soggetto a Vincoli storico -artistici.

**Non sussiste la condizione indicata nella Sezione A, oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

**Provenienza:** Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù dell'atto di compravendita per notar Francesco Dente del 15.02.2001 n.139581 e trascritto il 21.02.2001

**Stato di occupazione:** L'unità immobiliare è occupata dal debitore.

**Oneri Condominiali:** **Il fabbricato è provvisto di amministrazione condominiale**

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

**PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: Euro 67.500,00=**  
**(sessantasettemilacinquecento virgola zero zero)**

**OFFERTA MINIMA: 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque virgola zero zero)**

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.500,00 (euro millecinquecento virgola zero zero)**

#### **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**

##### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA Società EDICOM SERVIZI**

**S.r.l.**

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sito**

**[www.doauction.it](http://www.doauction.it)**

**REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Stefania Scotto di Ciccarello

##### **OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 2 FEBBRAIO 2026.**

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.**

**L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 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 (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta **presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità**, e di accettare il regolamento di partecipazione.

**Si precisa che 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.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico 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;**

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;

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) se l'offerta è formulata da un avvocato, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta - in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio, e copia del documento dell'avvocato (se non agisce per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione).

h) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità, e di accettare il regolamento di partecipazione.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

**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).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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).

**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

[stefaniascottodicicariello@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:stefaniascottodicicariello@avvocatinapoli.legalmail.it)

**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 **in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 203.2024 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 2.02.2026)**, 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 sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

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 - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

**L'esame delle offerte** sarà effettuato il **giorno 3 FEBBRAIO 2026 alle ore 14:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Stefania Scotto di Ciccarello. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

**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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte** il professionista delegato verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore 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. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

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

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

All'esito della verifica sulla 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, il professionista procederà come segue:

- 1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
  - a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
  - b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
    - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione

dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta 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) il professionista procederà, infine, 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;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cio' anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **Saranno dichiarate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con modalità innanzi precise.

#### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema di **PLURIMI**

#### **RILANCI**

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 in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata fisserà nel presente atto di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

#### **La gara avrà la seguente durata:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 ha avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno 05.02.2026;**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

- **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (CON ESCLUSIONE DEL SABATO E DEI GIORNI FESTIVI) e dunque in data **06.02.2026.**

Si precisa:

- che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo;

- che, 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 hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia).

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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 è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

- i) a 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 (centoventi) 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 del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.**

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

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal Professionista Delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);  
oppure

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli procedura esecutiva n.203.2024 R.G.E.”**.

**- che nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231;**

**- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231:**

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà al creditore **una somma pari all'80 % del prezzo** con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi

dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% (venti per cento) del prezzo** di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista e salvo conguaglio. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del sottoscritto custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al sottoscritto delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il sottoscritto custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. comma 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione in tal caso verranno poste a carico della procedura.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

### **REGIME DELLA VENDITA**

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, anche in relazione alla legge 47/85 e succ.

mod. e int., 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. Eventuali differenze di misura 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 - ivi compresi, ad esempio, 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, inconoscibili o 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupati dal debitore o da terzi *sine titulo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico da parte di questi della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **VISITA DEI BENI**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle

vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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) (con pubblicazione anche sulla **“Vetrina Immobiliare Permanente”** dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) pubblicazione - tramite il sistema **“Rete Aste Real Estate”** fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.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;



4) invio a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;  
Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Stefania Scotto di Ciccarello con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 14:00 alle ore 16:00 (cell. 360414742).

Napoli, 14.11.2025

Il professionista delegato  
avv. Stefania Scotto di Ciccarello



*Stefania Scotto di Ciccarello*

