

TRIBUNALE DI NAPOLI
Procedura esecutiva immobiliare n. 89.2023 R.G.E.**G.E. Dr.ssa Elisa Asprone****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

L'avv. Stefania Scotto di Ciccariello, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel. 081/405408 cell. 360414742 - email: stefania.scotto@alice.it, pec: stefaniascottodiciccariello@avvocatinapoli.legalmail.it 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 13.02.2025 dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Elisa Asprone ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

Che il giorno 11 novembre 2025 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.spazioaste.it** del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Francesca Palomby, in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di alloggio sito in Napoli, quartiere Porto, al vico Melofioccolo n. 11 bis, piano terra più ammezzato, con ingresso indipendente dal civico 11 bis attraverso una porta posta sulla sinistra del supportico di vico Melofioccolo.

Dati catastali: Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli, alla Sez. POR, foglio 1, particella 147, sub 39, z.c. 13, categ. A/4, classe 2, consistenza 5

vani, R.C. € 198,84. Derivato dalla fusione dei subalterni 9 e 35 (ex sub 10), dichiarata in Catasto dall'esecutato con denuncia di variazione del 30/01/2014.

Descrizione: Il suddetto immobile e' adibito impropriamente ad abitazione (tipico basso napoletano), con un piccolo spazio esterno ricavato sulla pubblica via, leggermente rialzato rispetto alla quota stradale e delimitato da una ringhiera con cancelletto. Composto: al piano terra da cucina-tinello, due camerette, un piccolo ripostiglio, scala di collegamento con il piano superiore; al piano ammezzato da un corridoio, camera, bagno.

Il tutto per una superficie utile di circa 37 mq al piano terra e di circa 25 mq al piano ammezzato, per una superficie commerciale vendibile di circa 63 mq.

Lo stato di fatto accertato del bene è conforme al grafico catastale attuale del sub 39.

Confini: Confina con proprietà aliena, a sud; vico Melofioccolo, ad est; androne e scala dell'edificio al civico 12, a nord.

Urbanistica ed edilizia:

L'immobile nella sua consistenza originaria, costituita da due locali terranei non comunicanti e con ingressi autonomi dal supportico di vico Melofioccolo, è stato costruito prima del 1935, in assenza di regime urbanistico, e non sono stati rintracciati eventuali titoli edilizi per tutte le modifiche intervenute successivamente all'impianto originario (desumibile dal grafico catastale del 1939 dei sub 9 e sub 10), consistenti: nella realizzazione in epoca non accertabile del piano ammezzato, nella fusione di due distinte unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, nella modifica degli spazi interni, nella manomissione delle aperture sul prospetto dell'edificio, oltre all'occupazione di suolo pubblico con realizzazione di una pedana con recinzione perimetrale. Queste modifiche costituiscono abusi edilizi non sanabili per i quali va prevista la riduzione in pristino o, se consentito dal SUE del comune di Napoli, la "c.d. fiscalizzazione dell'abuso" ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., con irrogazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione. Il pagamento della sanzione non sana gli abusi e non rende l'immobile legittimo ma consente di evitare il ripristino dello stato

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

“Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione. La planimetria catastale attuale è conforme allo stato di fatto accertato a meno di tolleranze minime. I dati catastali e la scheda catastale attuale consentono l'univoca identificazione del bene pignorato, nello stato di fatto accertato in sede di operazioni peritali.

- I due subalterni 9 e 10, nel grafico di accatastamento del 1939, sono rappresentati come due vani terranei adiacenti, non comunicanti e dotati di ingressi autonomi dal supportico di Vico Melofioccolo; inoltre al sub 10 è annesso un piccolo vano laterale di altezza circa 1.60 m;

- Il sub 9, nel grafico del 5/02/2007, è rappresentato ancora come vano terraneo all'interno del quale è stato ricavato un minuscolo servizio igienico, senza modifica della consistenza e sagoma generale rappresentate nel 1939;

- Il sub 35, derivato dalla denuncia di variazione del sub 10, nel grafico del 5/02/2007, è rappresentato come immobile composto da due livelli: al piano terra, un locale terraneo con una piccola appendice laterale di altezza circa 1.80 m (assimilabile quindi alla rappresentazione del sub 10 nella planimetria del 1939); al piano ammezzato, un locale in cui sono stati ricavati un corridoio ed un bagno, il tutto soprastante parte del terraneo ex sub 10 (nella porzione di doppia altezza alle spalle della scala dell'edificio), più un secondo locale posto al disopra del terraneo sub 9.

- Il sub 39 staggito, derivato il 30/01/2014 dalla fusione dei sub 9 e sub 35, presenta alcune difformità rispetto ai grafici del 2007 dei due distinti subalterni, consistenti: al pianoterra, nell'apertura di un vano di comunicazione tra i due locali e, nel terraneo ex sub 9, la trasformazione del vano di ingresso in finestra più la suddivisione in due camerette.”

Vincoli:

Il bene è ubicato nel supportico di Palazzo Ammendola, al Vico Melofioccolo n. 12, gravato da vincolo storico-artistico di cui alla Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e s.m.i., con decreto di vincolo del 21/05/1993, trascritto al n. 11833

dell'8/10/1996, esteso al fabbricato ed alle singole unità immobiliari. Esso ricade in zona A, a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 58 del PRG vigente. Pertanto qualsivoglia intervento è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza ABAP della città di Napoli.

Si evidenzia dunque che l'efficacia del decreto di trasferimento sarà subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, del diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile in oggetto, da parte del Ministero e degli altri enti aventi diritto; a tal fine il trasferimento verrà denunciato al Ministero entro 30 giorni dall'emanazione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 59 e ss. del citato decreto legislativo. L'avveramento della condizione verrà fatta risultare da apposito atto e sarà annotata a margine della trascrizione del decreto di trasferimento. Nel caso che il Ministero e/o gli enti aventi diritto esercitino, ai sensi dell'art. 60 del citato decreto legislativo il diritto di prelazione, il trasferimento sarà privo di efficacia. Non sono stati rilevati specifici vincoli paesaggistici o di indivisibilità opponibili a terzi.

- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento (del 7/03/2023) per cui si procede.

Si rinvia alla perizia di stima in atti per ogni ulteriore precisazione.

Provenienza: Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù di atti

di acquisto stipulati dal Notaio Concetta Valentino: per il sub 35, atto del 25/06/2009, repertorio 15058, trascritto il 10/07/2009, più atto di avveramento del mancato esercizio di prelazione da parte del MIBACT, repertorio 15435 del 18/09/2009, annotato il 24/09/2009; per il sub 9, atto del 01/10/2009, repertorio 15527, trascritto il 20/10/2009, sottoposto a condizione sospensiva, più atto di avveramento del mancato esercizio di prelazione da parte del MIBACT, repertorio 16193 del 13/01/2010 annotato il 19/02/2010

Stato di occupazione: L'immobile e' libero da persone ma non vuote da cose
E' in attuazione l'ordine di liberazione.

Oneri Condominiali: Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

In merito agli oneri condominiali arretrati, ove esistenti, si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è 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 87.000,00= (euro ottantasettemila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 65.250,00= (euro sessantacinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero)

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.800,00 (euro milleottocento 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 ASTALEGALE.net
S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: sito
www.spazioaste.it

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

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 10.11.2025.

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 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.

Ognuno, (*tranne il debitore* o soggetto a carico del quale vi siano divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) può offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente ad un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare ai sensi degli art. 576 1° comma e 579 ult. comma;

I procuratori legali che hanno agito per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cp.c., nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale

hanno fatto l'offerta depositando il mandato, *che dovrà necessariamente essere in forma notarile*; diversamente saranno dichiarati loro stessi aggiudicatari del bene in oggetto

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **Astalegale aperto presso Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenni 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, (se non agisce per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione) e copia del documento dell'avvocato.

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@giustiziacert.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

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. 89.2023 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 10.11.2025)**, 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 decryptate 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 11.11.2025 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 Ciccariello presso il proprio studio. 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 od 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 trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla 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 precisate.

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 dei **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 13.11.2025**

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 **14.11.2025.**

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:

1.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.89.2023 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, salva diversa INFERIORE determinazione a cura del professionista. 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.**

Al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, il sottoscritto custode giudiziario acquisirà dall'aggiudicatario l'eventuale volontà (scritta) di esonero alla liberazione del cespite (se già non avvenuta).

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, www.asteanunci.it e 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 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;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea 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 Ciccariello 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, 5.07.2025

Il professionista delegato
avv. Stefania Scotto di Ciccariello



Stefania Totto di Cassella

