AVV. FRANCESCA DI GENNARO
RIVIERA DI CHIAIA 66 - 80122 NAPOLI
ID 4151

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MARIO CICCARELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 640/2024 R.G.E.
II AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI
*****

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a;
PORTALE del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
REFERENTE DELLA PROCEDURA: avv. Francesca Di Gennaro;

*****

La sottoscritta **avv. Francesca Di Gennaro**, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66**,** in qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento in epigrafe indicato **n. 640/2024 R.G.E.**
- Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott. MARIO CICCARELLI del 19-20 febbraio 2026;
- Visto che l'esperimento della prima vendita già fissato per il giorno 16 giugno 2026 è stato revocato con provvedimento pronunziato fuori udienza dal G.E. in data 15 giugno 2026;
- Vista l'ordinanza di impulso e delega del G.E. del 4 novembre 2026;
- Visti gli articoli 569 comma 3 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **9 MARZO 2027 ALLE ORE 11:00** presso il suo studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica, con eventuale gara ASINCRONA** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI sull'offerta più alta,** mediante il portale della Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, ovvero www.astetelematiche.it, del seguente lotto:

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA
LOTTO UNICO
(costituito da due porzioni immobiliari autonome)

Piena ed intera proprietà di **villino bifamiliare** sito nel Comune di Pozzuoli (NA), facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco San Domenica" avente accesso da via San Gennaro Agnano n. 29 e, precisamente, trattasi del secondo edificio entrando nel viale interno, a sinistra, con accesso (pedonale e carrabile) dal viale condominiale interno.
Il suddetto corpo di fabbrica si compone di due unità immobiliari, del tipo *a schiera*, identificate dalle p.lle 752 e 754 del foglio 56 del C.F. del Comune di Pozzuoli, di seguito descritte:

- **L'unità abitativa, contraddistinta dall'interno n. 5** e **identificata dalla p.lla 754**, della superficie commerciale di **circa mq. 298,** si sviluppa su quattro livelli con area di pertinenza esterna recintata - in parte pavimentata e in parte costituita da giardino con aiuole, piante e alberi ad alto fusto- che delimita per tre lati la costruzione. Ad essa si accede sia dall'area esterna di pertinenza, con porta d'ingresso posta sul prospetto principale, che dalla rampa carrabile attigua.
L'immobile si articola su quattro livelli con scala interna di collegamento per i primi tre livelli e scaletta a chiocciola esterna che connette il primo piano con il terrazzo di copertura. L'immobile si compone: al **piano terra/rialzato** di ingresso, living con camino, cucina, bagno,

disimpegno e passetto esterno che gira per tre lati della costruzione, sul passetto, a nord, è dislocato un piccolo locale (volume tecnico accessorio, addossato al corpo di fabbrica) avente accesso autonomo esterno; **al piano primo** di quattro vani, due bagni, disimpegno e ripostiglio alto, oltre ai tre balconi di cui uno gira per due lati della costruzione, su cui è dislocata la scaletta metallica (a chiocciola) che adduce al **terrazzo di copertura**; **il piano seminterrato** si compone di un unico ambiente con bagno, lavatoio e locale caldaia.

L'immobile confina: a Nord con particelle 86 e 751; ad Est con particella 751; ed a Sud con viale di accesso (p.lla 751).

L'immobile è **riportato nel Catasto Fabbricati** del Comune di Pozzuoli, con i seguenti dati: **foglio 56, particella 754, categoria A/7,** classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 334 mq., escluse aree scoperte 314 mq, rendita Euro 2.346,01, via San Gennaro Agnano n. 29, interno 5 piano T-1.

- **L'unità abitativa, identificata dal numero interno 6 e dalla p.lla 752,** della superficie commerciale di **circa mq. 305,** si sviluppa su quattro livelli con area di pertinenza esterna - recintata in parte pavimentata e in parte costituita da giardino con aiuole, piante e alberi ad alto fusto- che delimita per tre lati la costruzione. Ad essa si accede sia dall'area esterna di pertinenza, con porta d'ingresso posta sul prospetto principale, che dalla rampa carrabile laterale. L'immobile si articola su quattro livelli con scala interna di collegamento per i primi tre livelli e scaletta a chiocciola, esterna, che connette il primo piano col terrazzo di copertura. L'immobile si compone: al **piano terra/ rialzato** di ingresso, living con camino, cucina, bagno, disimpegno e passetto esterno che gira per tre lati della costruzione, sul passetto, a nord, è dislocato un piccolo locale (volume tecnico accessorio, addossato al corpo di fabbrica) avente accesso autonomo esterno; al **piano primo** di quattro vani, due bagni, disimpegno e ripostiglio oltre ai tre balconi di cui uno gira per due lati della costruzione, su cui è dislocata una scaletta metallica (a chiocciola) che adduce al **terrazzo di copertura**; al **piano seminterrato** di un unico ambiente con bagno, lavatoio e locale caldaia.

  L'immobile confina: a Nord con particelle 86; ad Est con particella 754; a Sud con viale di accesso (p.lla 751).

  L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli , con i seguenti dati: **foglio 56, particella 752, categoria A/7,** classe 3, consistenza 11,5 vani, sup. catastale totale 337 mq, totale escluse aree scoperte 317 mq, rendita Euro 2.346,01, via San Gennaro Agnano 29, interno 6, piano T-1.

*****

PREZZO BASE del lotto UNICO: **€. 240.000,00**;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: **€ 180.000,00;**
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA: **€.5.000,00**

- **Stato:** libero.
- **Il titolo di acquisto in favore della società esecutata: Unico**, ovvero atto di **compravendita** per notar Vincenzo Pulcini di Napoli del 4 marzo 2011 repertorio n. 51762.

*****

Disciplina urbanistica: Il corpo di fabbrica che costituisce le due unità immobiliari oggetto della presente disamina, è stato edificato in virtù di: **concessione edilizia n. 72 del 10.08.1983** per *casa rurale con pertinenze agricole* rilasciate dal Comune di Pozzuoli, rilasciata previa trascrizione dell'atto di asservimento per Notar Finoja del 12.07.1983, rep. 28094, in cui l'allora proprietario, al fine del rilascio della suddetta concessione, sul terreno allora identificato con le p.lle 85, 87 e 88, sottoponeva a vincolo di inedificabilità la superficie suddetta, mantenendo la **destinazione agricola** del costruendo fabbricato. Fu poi presentata **domanda di condono prot. 52553 del 30.09.1986** *per ampliamenti e mutamenti della destinazione d'uso relativamente a 6 unità immobiliari urbane a schiera che si sviluppano su due livelli fuori terra.* Tale domanda

di concessione in sanatoria fu rigettata dal Comune di Pozzuoli con provvedimento sindacale di diniego del 23.12.1996, prot. n. 59009, in quanto relativa ad opere realizzate dopo il primo ottobre 1983 e dunque non rientranti nei limiti temporali previsti dalla L. 47/85; di conseguenza fu successivamente presentata una **istanza di condono, prot. 6013 del 12.02.1997** (pratica n. 5846), ai sensi della L. 724/94 con istanza per la rideterminazione dell'oblazione. Tale domanda al momento non ha avuto alcuna definizione.

Il suolo su cui insistono i manufatti, oggetto di condono, è sottoposto al vincolo di cui alla legge 29.06.1939 n. 1497 oltre a quello sismico e a rischio da frana moderato (R1) pertanto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinata all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti preposti alla tutela dei vincoli suindicati .

Il CTU ha inteso precisare quanto segue:

1) Il condono del 94 poteva richiedersi, per immobili ricadenti in area vincolata, solo per abusi minori (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e per ampliamenti fino ad un massimo di 750 mc.
2) Il condono del 94 non era applicabile ad abusi maggiori non rientranti nei limiti di volume previsti.
3) La cubatura, realizzata in difformità dalla concessione edilizia n. 72/83, supera ampiamente i limiti volumetrici previsti dalla legge 724/94.

In considerazione di quanto precisato, a parere della CTU, difficilmente verrà rilasciato il condono per le unità immobiliari in oggetto. Come appreso dall'ufficio tecnico comunale è emerso, infatti, che non è possibile la parcellizzazione di un'istanza di condono pendente su un bene; e della suddivisione in lotti dell'intero complesso immobiliare e delle relative recinzioni realizzate non sono state rinvenute autorizzazioni, concessioni, permessi edilizi, ecc. rilasciati dal Comune di Pozzuoli.

Ad oggi, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, né presentare D.IA., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso di costruire, senza la previa risoluzione della pratica di condono.

Per maggiori precisazioni si fa espresso riferimento alla perizia di stima del CTU arch. Adriana Pettinati del 5 ottobre 2026, alla quale si rinvia, unitamente agli allegati per maggiori precisazioni al riguardo.

*****

Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle relative planimetrie catastali:

Relativamente alla P.lla 752:

- **al piano rialzato/cantinato**: diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul passetto esterno relativo al locale tecnico attiguo alla costruzione (non indicato nella grafica catastale). L'altezza interna, ai piani, risulta inferiore rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali, traslazione delle finestre nel living, tompagnatura di un finestrino nel cantinato, eliminazione di una mazzetta al piano cantinato;
- **al piano primo/terrazzo**: lieve diversa dislocazione degli spazi interni, traslazione di alcuni vani finestra.

Relativamente alla P.lla 754:

- **al piano rialzato/cantinato:** diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul passetto esterno relativo al locale tecnico attiguo alla costruzione (non indicato nella grafica catastale). L'altezza interna risulta inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, traslazione delle finestre nel living, tompagnatura di un finestrino nel cantinato e lieve traslazione dei tramezzi del wc al piano cantinato;

- **al piano primo/terrazzo:** lieve diversa dislocazione degli spazi interni, traslazione di alcuni vani finestra.

Si precisa che come indicato dal CTU occorrebbe procedere all'aggiornamento catastale con procedura DOCFA per inserire in visura anche il piano seminterrato e l'area esterna di pertinenza, che viene solo accennata nella grafica e che presumibilmente è sfuggita al censimento, il tutto previa comunque legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale può quantificarsi indicativamente in circa € 300,00.

Si precisa altresì che l'intero parco di cui è parte il compendio pignorato è sprovvisto di amministrazione di condominio.

Il tutto come meglio precisato e risulta nella perizia del CTU arch Adriana Pettinati del 5 ottobre 2026, alla quale, unitamente agli allegati, si rinvia per maggiori precisazioni al riguardo.

2) MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il **GESTORE** della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a**;**
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it**;
- il **REFERENTE** della procedura è: la professionista delegata alla vendita avv. Francesca Di Gennaro.

2A) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita, **ovvero entro e non oltre il giorno 8 marzo 2027**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.astetelematiche.it,** previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

All'indirizzo http://pst.giustizia.it è anche consultabile il *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".*

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere tutti i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, ed in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, lo stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, precisandosi che sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, è necessario indicare anche i dati del coniuge), i contatti ed i 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 tutore). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali;
- 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.
- 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;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del referente della procedura.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e degli oneri tributari pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (che deve avvenire nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo), i dati di versamento della cauzione e 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.
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (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);
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

2B) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo pec, ovvero di casella di posta elettronica certificata;

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,** con la precisazione

che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it.

Si precisa che:

- **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. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **del professionista delegato: francescadigennaro@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. 32/2015, 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.

2C) CAUZIONE

L'importo della cauzione da versare, nella misura almeno del **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato **necessariamente in un'unica soluzione** 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 recante l'IBAN sopra indicato **che per comodità si ritrascrive qui di seguito: IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443**

È importante che il bonifico sia effettuato con la causale "TRIB NA PROC. ESECUTIVA N. 640/2024 R.G.E. LOTTO UNICO VERSAMENTO CAUZIONE" a cura dell'offerente, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

2D) ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte il gestore della vendita **"**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." 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.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista delegato verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato www.astetelematiche.it, 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 provvederà a verificare 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 delegato:

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

L'offerta è irrevocabile.

2E) GARA TRA GI OFFERENTI E E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La 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 il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Precisazioni. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista, in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

La gara terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara, ovvero **alle ore 11.00 del giorno 11 marzo 2027.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori **15 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 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).
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.
Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

2F) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto: - del maggior importo del prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, del maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (**e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti)** 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.
Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, e non vi siano istanza di assegnazione, vi è la salva la facoltà del professionista delegato di non procedere all'aggiudicazione se 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).

*****

Il caso dell'Offerta inefficace. Si precisa che, 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 innanzi indicato, l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da **una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto**. Del pari saranno ritenute inefficaci le offerte presentate oltre il termine fissato.
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.
In caso di aggiudicazione. 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.
In caso di rifiuto all'acquisto. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla

procedura, in caso di rifiuto all'acquisto.

*****

3) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 inferiore d'importo al valore d'asta;
iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.
Il professionista delegato provvederà a:
i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

4) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e da terzi senza titolo opponibile, 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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, precisandosi sin d'ora che stante la natura giuridica dell'esecutata (SRL), dell' oggetto sociale e della natura abitativa anche catastale degli immobili (A7) ultimati oltre i 5 anni- il regime fiscale del trasferimento dovrebbe essere quello della esenzione IVA ex art. 10 comma 1 n. 8 bis DPR 602/73, salvo che l'esecutata eserciti opzione per l'imponibilità IVA, manifestata con apposita dichiarazione.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

5) SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione aperto dal delegato, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: " *Tribunale di Napoli –RGE n. 640/2024".*
Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.
In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. 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..
Si precisa che, laddove, come nel caso di specie, 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 (nel caso di specie **contratto di mutuo fondiario del giorno 8 aprile 2011** a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Pulcini **Rep. 51951 Racc. 12895**), a garanzia del quale risulta iscritta ipoteca **in data 12/04/2011 ai nn. 15088/2373** a favore del **Banco di Napoli S.p.a.**), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato verserà poi 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 con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

6) FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione,** salvo diversa determinazione del professionista delegato. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto dal professionista delegato intestato al "*Tribunale di Napoli E.I. 640/2024 r.g.*e." vincolato all'ordine del professionista delegato (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento –si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).
In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà 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 G.E. .

7) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Si precisa che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita (Iva, imposta di registro, imposta ipotecaria, catastale) nella misura prevista dalla legge è a carico del soggetto aggiudicatario. Per qualsivoglia questione non espressamente prevista nel presente avviso si

rinvia alle leggi vigenti.

8) PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., 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 (con pubblicazione anche sulla "**Vetrina Immobiliare Permanente**" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.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;
5. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

*****

Il custode giudiziario è l'avv. Francesca Di Gennaro, alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni ai seguenti recapiti:

- cell 3280511816 o tel 0812488389;
- e-mail**: francescadigennaro@studiolegalemaggi.it,**
- pec**: francescadigennaro@avvocatinapoli.legalmail.it.**

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; gli interessati devono 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 deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Napoli, 18 novembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. FRANCESCA DI GENNARO