TRIBUNALE DI NAPOLI
Procedura esecutiva immobiliare n. 474.2024 R.G.E.
G.E. Dr.ssa Margherita Lojodice
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 08.09.2026 dal Giudice dell'esecuzione dr.ssa Margherita Lojodice ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 23.02.2027 alle ore 15.00 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** del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'arch. Cosimo Alterio e nella successiva integrazione di perizia, in atti e alle quali si fa espresso rinvio, pubblicate 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 un appartamento sito in S. Giorgio a Cremano alla via Manzoni n. 41 (catastalmente n. 49), piano secondo.

L'immobile, di cui trattasi, sito al primo piano dello stabile, è posto su un unico livello e si compone di un appartamento di 10,5 vani per una superficie netta pari a circa 165,00 mq, oltre aree scoperte. Al cespite, ubicato al piano secondo, si accede dalla scala posta a sud dell'edificio per chi entra dal viale privato con ingresso da Via Manzoni. L'accesso al predetto bene è garantito da una porta principale, posta a sinistra per chi sale le scale, ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano.

La superficie totale lorda, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 220,00 mq., mentre la superficie netta è di circa 165,00 mq, i terrazzi misurano circa 105,00 mq.

Dati catastali: L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio 2 P.lla 96 Sub 45 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 221mq, escluse aree scoperte 206 mq, Via Alessandro Manzoni n. 49 Piano 2; Rendita Euro 1.111,67

Descrizione: L'immobile, di cui è parte il cespite, è costituito da un edificio composto da n° 3 piani fuori terra in muratura.

Il Palazzo in cui è allocato il bene pignorato è denominato Villa Bonocore ed è una villa vesuviana del XVIII secolo.

La dimora viene comunemente annoverata tra le ville del Miglio d'oro di Napoli.

L'edificio si presenta in forma di una masseria rurale, con una costruzione di pianta rettangolare in tufo, trasformata nei secoli scorsi in villa di delizie con l'inserimento di due terrazze poste alle estremità. In base alla mappa del duca di Noja (1775), l'ingresso originario della villa si apriva su via Alveo San Michele, la strada che oggi collega la parte bassa di San Giorgio a Cremano con quella alta e che allora era detta anche "strada che porta ai Catini".

L'edificio è posto ad un livello inferiore rispetto a quello di via A. Manzoni.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata è rivestita con intonaco per civile abitazione.

L'esperto Stimatore ha verificato, in base all'elaborato planimetrico ed ai riscontri effettuati presso i luoghi di causa, che il bene confina a nord con il sub 114, 115 e con sub 42, a ovest con il sub 2 e a est con il sub 115.

Al cespite, ubicato al piano secondo, si accede dalla scala posta a sud dell'edificio per chi entra dal viale privato con ingresso da via Manzoni.

L'accesso al predetto bene è garantito da una porta principale, posta a sinistra per chi sale le scale, ubicata al livello intermedio tra il primo e il secondo piano.

L'alloggio è composto da 10,5 vani catastali e si sviluppa nel seguente modo:

Ingresso, n. 5 camere, n. 3 w.c., corridoio, soppalco e n. 2 terrazzi.

I beni sono ubicati nel Comune di San Giorgio a Cremano alla via A. Manzoni n.41 (catastalmente n. 49).

I suddetti cespiti sono individuati al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al:

• Foglio 2, particella 96, sub 45 (ex sub 116, 117 e 43), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.111,67;

Il Palazzo, denominato Villa Bonocore, come già menzionato in precedenza, è una villa vesuviana del XVIII secolo.

L'immobile, sebbene, sia sito in zona semicentrale, ha una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano e solai latero-cementizi; le fondazioni poggiano su piano lievemente inclinato; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed antistante ampio spazio libero, vuoto da costruzioni edificate nella parte laterale, a maggior garanzia di luminosità degli ambienti;

Confini:

ll bene confina a nord con il sub 114, 115 e con sub 42, a ovest con il sub 2 e a est con il sub 115.

L'appartamento confina con viale privato, con cortile e con proprietà aliena.

Urbanistica ed edilizia:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.09.1935, per cui il cespite risulta regolare, urbanisticamente.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto ha rilevato che: lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'esperto dichiara che la descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme, catastalmente, a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene, anche se l'esperto stimatore segnala che il pignoramento è stato esteso ai beni originari, costituenti il bene pignorato, così distinti:

Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116, piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117, piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11
L'immobile, come attualmente configurato, deriva dalla fusione di due cespiti, come meglio specificati in precedenza, a seguito di una VARIAZIONE del 16/12/2009 Pratica n. NA1096536 in atti dal 16/12/2009 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98186.1/2009)
Il pignoramento, oggi, risulta iscritto sui beni originari, così individuati
• Abitazione di categoria A/2 di vani 8,0 riportato nel NCEU al Foglio 2 Particella 96 Subalterno 116, piano 2, 156 mq, rendita € 516,46;
• Abitazione di categoria A/2 di vani 2,0 riportato nel NCEU al Foglio 2 Particella 96 Subalterno 117, piano 2, vani 2, 42 mq, rendita € 129,11
e non sul bene oggi esistente, così individuato
• Abitazione di categoria A/2 di vani 10,5 riportato nel NCEU al Foglio 2 Particella 96 Subalterno 45, piano 2, superficie catastale 221 mq escluse aree scoperte 206 mq RC € 1.111,67
Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:
La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano secondo, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio; la disposizione degli spazi interni è conforme a quella attuale ma vi è la mancata graficizzazione del soppalco esistente (opera abusiva).
I costi da sostenere, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, la demolizione delle opere abusive ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, sono stati decurtati dal prezzo di stima
L'esperto stimatore specifica
- che l'immobile, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013.
I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza

dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014) regolarmente notificato in data 25.08.2014;

- che agli atti del Comune non risultano rilasciate pratiche di condono edilizio per l'abitazione;

- che agli atti del Comune non si riscontrano C.I.L. – C.I.L.A. – S.C.I.A. assentite per l'unità residenziale de quo.

L'immobile pignorato, individuato al subalterno n. 45, è oggetto di ordinanza dirigenziale di abusivismo edilizio n. 51 del 4.12.2013, inerente alla esecuzione dei seguenti lavori:

1. Soppalco con travi in legno aventi dimensioni paria circa m.3.10x1.30, 2.83x2.56, 1.45x0.45. Tale soppalco realizzato all'interno dell'unità immobiliare costituita da un unico ambiente ha una superficie di mq.12.23 circa ed uno spessore di cm.14. L'altezza del piano di calpestio di detto soppalco dal soffitto è di m. 1.46 mentre l'altezza sottostante dello stesso dal pavimento dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento è di m. 2.27. A tale soppalco si accede da una scala in ferro. La parte sottostante del soppalco risulta rivestito con materiale cartongesso entro il quale sono stati inseriti alcuni faretti. Tale soppalco è pavimentato con materiale in legno ed è protetto da ringhiera in ferro.

Tale manufatto abusivo non può, in alcun modo, essere sanato e, non essendo sanabile, non viene computato tra le superfici utili a servizio dell'immobile.

I lavori abusivi sono stati sanzionati ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del DPR n. 380/ 01 **e vi è verbale di accertamento di inottemperanza all'Ordinanza dirigenziale n. 51/ 2013 (protocollo n. 15472 del 10.06.2014) regolarmente notificato.**

Il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato, dei cespiti oggetto di pignoramento non risulta allo stato trascritto.

L'esperto stimatore specifica che "*l'Ente ha dichiarato, espressamente, con nota n. 0052438/2025 del 01.10.2025 la non esistenza di interessi pubblici prevalenti. Gli abusi riscontrati consistono, quindi, nella realizzazione/abbattimento di partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi e/o realizzazione di soppalco abusivo con aumento di superficie.* ***Attualmente agli atti del Comune di S. Giorgio a Cremano non risulta depositata alcuna certificazione di agibilità e/o abitabilità relativa all'appartamento di cui al subalterno n. 45; dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di S. Giorgio a Cremano è emerso*

- che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea A1, (articolo 37 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore).

- che il fabbricato di Via Manzoni individuato al foglio 2 particella n. 96, unitamente al terreno su cui insiste, ricade nel vigente PRG in zona "A" – Aree edificate di carattere storico/ambientale- del vigente PRG ed è regolamentata dall'articolo 15 delle NTA dello stesso piano;

- che l'immobile ed il suolo di cui alla particella n. 96 sono sottoposti al vincolo di notevole interesse paesaggistico imposto con D.M. 28.03.1985 (pubblicato sulla G.U. n. 98 del 26.04.1985);

- che l'immobile è interessato dal piano attuativo del Progetto di Catalogazione del Patrimonio Immobiliare di Interesse Storico Artistico ed Ambientale approvato con deliberazione di G.C. n. 260/2004;

- che l'immobile è interessato dal Piano attuativo di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione di C.C. n. 91/2000;

- che l'immobile in questione è già presente nel D.M. del 19.10.1976 (punto 23)- Approvazione dell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII secolo da restaurare (pubblicato sulla G.U. n. 5 del 07.01.1977);

- che i cespiti de quibus sono sottoposti a vincolo monumentale di cui alla Parte Seconda – titolo I- dei Beni Culturali del Decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004 (ex lege n. 1089/39);

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che l'esperto stimatore non essendo l'immobile dotato di attestato di prestazione energetica ha quantificato il costo per l'acquisizione della certificazione pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente."

Si evidenzia che l'efficacia del decreto di trasferimento sarà subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio, nel termine di 60 giorni dalla denunzia, 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 denunziato 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.

Vi è una trascrizione eseguita in data 03/03/2015 non cancellabile eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2 della sentenza dichiarativa di fallimento, **e successiva formalità di riferimento eseguita in data 24.10.2016 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2**

Provenienza: Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù di atto di acquisto per rogito Notaio Vincenzo PULCINI di Napoli del 30.07.2008, rep. 47516/10588, trascritto eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 2 in data 04.08.2008

Stato di occupazione: L'unità immobiliare è libera e le chiavi sono in possesso del custode

Oneri Condominiali: Il fabbricato è provvisto 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.

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

PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: Euro 815.000,00 (euro ottocentoquindicimila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 611.250,00= (euro seicentoundicimiladuecentocinquanta virgola zero zero)

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 10.000,00 (euro diecimila 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;

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 22.02.2027.

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

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

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da 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

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, (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;

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@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 stefaniascottodiciccariello@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. 474/2024 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 22.02.2027), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta. 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il **giorno 23.02.2027 alle ore 15.00** 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. affinchè 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 25.02.2027**

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 **26.02.2027.**

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 proc. esecutiva n.474.2024 R.G.E. SALDO PREZZO".***

2. 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

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 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 dì 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 occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo 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, 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;

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, 10.11.2026

Il professionista delegato
avv. Stefania Scotto di Ciccariello

