

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
PREZZO RIBASSATO  
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 578/2019 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott. Mario Ciccarelli**  
Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**  
Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

\*\*\*\*\*

L'**Avvocato Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC [avvocatopaolaciuoffo@pec.it](mailto:avvocatopaolaciuoffo@pec.it) – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. M. Ciccarelli con ordinanza del 16 febbraio 2022 e successive integrazioni nella procedura esecutiva immobiliare n. 578/2019 R.G.E. ad istanza di: Italfondiaro S.p.a.;

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2024 alle ore 10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via F. Cilea n. 117, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.doauction.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** di immobile in Napoli/Ponticelli alla via A. Toscano n. 56, oggi via Luigi Piscettaro n. 70, posto al terzo piano, interno 9, composto da 4,5 vani utili e accessori, censito nel N.C.E.U. sez. PON fgl.14 p.lla 269 sub.11, Via Antonio Toscano n° 56, cat A/2, piano 3°, interno 9, classe 4, vani 4,5, rendita catastale euro 499,67.

Il CTU, arch. Carolina Cigala fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:  
“*Tipologia del bene: in una palazzina in cemento armato priva di ascensore, abitazione ubicata al terzo ed ultimo piano, composta da soggiorno con angolo cottura, quattro camere di cui di piccole dimensioni, bagno, ripostiglio avente altezza interna pari a ca. m 3,00, oltre balconata;*

*Dati attuali: Napoli, Via Luigi Piscettaro n. 70 (in catasto via Toscano n. 56) scala unica int. n. 9;*

*Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 115,20, superficie utile coperta ca. mq 96,55;*

*Dati catastali: appartamento sito in Napoli censito nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67;*

*Confini: proprietà ..., con appartamento interno 7 (8 e 10 nella planimetria catastale) e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto;*

*Descrizione attuale del bene: il bene è ubicato al terzo ed ultimo piano della palazzina al civico n.70 della via Luigi Piscettaro nel quartiere Ponticelli in precedenza denominata via Antonio Toscano già via Ulisse Prota Giurleo, composta da undici unità immobiliari, di cui dieci in categoria A/2 (civili abitazioni) e una al piano terra in categoria C/2 (magazzini e locali deposito).*

*Il quartiere Ponticelli, nella zona orientale del capoluogo, fa parte della VI Municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio e conta circa 70.000 abitanti. La morfologia urbanistica è descrivibile come un coacervo di zone diverse, ciascuna con una caratterizzazione riconducibile a diverse fasi storiche: il centro storico con prevalenza di edilizia del XIX secolo, i quartieri della ricostruzione postbellica degli anni '50 e l'espansione post terremoto.*

*La palazzina, con struttura in cemento armato, è stata costruita intorno agli anni '80 in un'area prossima al centro storico, caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità e priva di attività commerciali di vendita al dettaglio. Il quartiere è raggiungibile dalla stazione centrale di Napoli con la linea che conduce a Gianturco e scambiando con i bus della linea 196. Al civico n. 70 della via Luigi Piscettaro un cancello in ferro ad accensione elettrica consente l'accesso ad uno spazio comune asfaltato sul quale prospetta l'edificio, leggermente arretrato rispetto alla strada.*

*Il fabbricato, privo di ascensore, è in discrete condizioni di manutenzione; le facciate sono intonacate e tinteggiate di giallo e verde, con fasce marcapiano di colore ruggine. A sinistra dell'androne, sormontato da un lucernaio, è posta la scala interna a doppio rampante che serve dieci unità abitative disposte su tre piani (sub 3,4,5 al primo; sub 5,6,7 al secondo; sub 9,10,11,12).*

*E' presente amministrazione condominiale; non è presente servizio di portineria.*

*Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici.*

*Il bene, corrispondente all'interno n. 9 è classificato come abitazione di tipo civile in cat. A/2 e si ritiene, ai fini della stima, che per le caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture rilevate sia riconducibile al valore minimo in normali condizioni di manutenzione. All'ultimo piano la porta int.9, blindata e rivestita con pannello con riquadri in legno, costituisce l'ingresso dell'abitazione ed immette in un corridoio a forma di elle che distribuisce gli ambienti dell'abitazione: in asse con l'ingresso, la camera da letto matrimoniale di ca. mq 17,00 e il soggiorno/pranzo con angolo cottura di ca. mq 22,35; sulla destra il bagno di ca.mq 5,80, un ambiente pluriuso di ca. mq 13,80 e disimpegno di ca. mq 2,05 che immette in due ristretti ambienti destinati a letti di ca. mq 6,95 con finestrino alto e di mq 9,35 senza apertura.*

*I locali principali prospettano mediante porte finestre sul balcone di ca. mq 18,60, dove è presente un ripostiglio di ca. mq 1,95. L'altezza interna è stata rilevata in ca. m 3,00.*

*Lo stato di manutenzione può ritenersi normale, le finiture di tipo economico e gli impianti elettrico ed idrico di base appaiono adeguati, quantunque la fornitura del gas avvenga mediante bombola e non siano state esibite certificazioni.*

*Non è presente impianto di riscaldamento; l'acqua calda è prodotta da un boiler sistemato nel bagno.*

*Gli infissi sono in legno con persiane avvolgibili in plastica.*

*Le porte interne in legno hanno al centro una specchiatura in vetro.*

*Gli ambienti della casa sono pavimentati in piastrelle di colore grigio chiaro e di formato rettangolare. Le pareti sono tinteggiate con pittura spatolata in vari colori, dal giallo ocra a toni di grigio. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono discrete, essendo l'immobile ubicato al terzo piano con prevalente esposizione Nord/Ovest.*

*2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per notaio Calderini trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632, all'art. 4 (PRECISAZIONI) si evince che il bene viene trasferito a corpo e non a misura, comprendendo " altresì ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, ragione, azione, servitù attiva, apparente e non, e tutti i proporzionali diritti, e le relative limitazioni quali risultanti dall'art. 1117 c.c., nonché da tutto quanto rinveniente dai titoli di provenienza che qui abbiansi per integralmente riportati".*

*Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene.*

*3) La scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica, attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare l'immobile*

- rientra nella zona Bb – Espansione recente, Tav. 6, fol 16;*
- non rientra nella classificazione tipologica del centro storico, Tav. 7, fol 16 I;*
- non rientra nella tavola delle specificazioni, Tav. 8, fol 16;*
- rientra nella zonizzazione del territorio in prospettiva sismica ed è classificata in zona 2A, Tav. 11, fol 16;*
- rientra nella classificazione dei vincoli geomorfologici, ed è localizzata in Area stabile, Tav. 12, fol 4;*
- non rientra nella tavola vincoli paesaggistici, Tav. 13, fol 4;*
- non rientra nella tavola vincoli e aree di interesse archeologico, Tav. 14, fol 4;*
- rientra nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica (Zona III) - L.447/95, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 21 Dicembre 2001.*

*Identificazione pregressa del bene.*

*1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come abitazione di tipo civile sita nel Comune di Napoli, via Luigi Piscettaro n. 70 scala unica int. 9, riportato nel N.C.E.U. Comune di Napoli alla sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67.*

*Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza, si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà sin dall'epoca di costruzione dello stabile.*

*Passaggi di proprietà*

*22.01.2015 – atto di compravendita per notaio Calderini Vincenzo di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632,*

*29.06.1984 - atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984, trascritto il 14.07.1984 ai nn. 17580/13969,*

*Si fa rilevare che nella certificazione ipocatale in atti per notaio Rollo è erroneamente riportato che con l'atto di compravendita per notaio Fisichella alla parte acquirente sono trasferiti l'appartamento al secondo piano int. 4 di vani "6" e la "comproprietà" dei lastrici di copertura di mq 555, mentre i vani dell'appartamento sono 4 ed accessori e i lastrici sono trasferiti per l'intera proprietà.*

*I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura R.G.E. 578/2019 e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Luigi Piscettaro n.70, in catasto via Antonio Toscano n.56, appartamento per civile abitazione al terzo piano contraddistinto dal numero interno 9 della consistenza catastale di 4,5 vani, confinante con proprietà ..., con appartamento interno 7 e proprietà aliena per più lati, salvo altri e come meglio in fatto; riportato nel catasto fabbricati di Napoli regolarmente intestato con i seguenti dati: sez. PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; Il pignoramento non è esteso alle ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.*

*2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:*

*- l'immobile pignorato, al terzo piano, fu realizzato per sopraelevazione e senza titolo abilitativo sul lastrico solare di un complesso per civili abitazioni costruito in epoca successiva al 1978, come evincibile dall'atto per notaio Carmelo Fisichella di Napoli del 29.06.1984.*

*Lo stato rilevato il 20.01.2021 è conforme alla planimetria catastale del 28.07.1986, a meno di una trascurabile modifica nella distribuzione interna, rappresentate nel grafico opportunamente redatto, che non ha comportato aumento di superficie e di volume o modifiche di prospetto, trattandosi di una semplice divisione di una camera in due ambienti più piccoli mediante un tramezzo.*

*Pertanto, tale planimetria può essere assunta come rappresentazione dello stato originario di riferimento, essendo antecedente alla istanza di condono n.18109/0/1995 ai sensi della legge 724/1994 e per la quale fu rilasciato provvedimento di sanatoria pg/2012 7886863 con disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012, nonché corrispondente alle superfici indicate e poste al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56 (denominazione precedente della via Toscano, ora via Piscettaro).*

*Dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021 (allegato 7.4), si evince che la domanda di condono era stata presentata da ..., nato a ..., probabilmente su procura dei genitori ..., tra i proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente ..., Assumendo la planimetria del 1986 come stato originario di riferimento, che risulta del tutto congruente a quella allegata al titolo per notaio Vincenzo Calderini di Napoli rep. 1477/1016 del 22.01.2015, si è potuto accertare che gli abusi sanati sono coincidenti allo stato rilevato. Non si ritiene necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.FA. in quanto la trasformazione effettuata è facilmente reversibile.*

*Al titolo attestante la proprietà in capo alla debitrice è allegato l'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato il 19.01.2015 con validità decennale, nel quale l'immobile viene classificato in classe F.*

*Stato di possesso*

*1) L'appartamento pignorato, come riscontrato in sede di accesso il 20.01.2021, è abitato dal sig. ..., in qualità di conduttore, e dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione stipulato il 04.04.2016 con decorrenza in pari data e fino al 03.04.2020, prorogabile tacitamente per ulteriori 4 anni salvo disdetta, registrato in data 17.05.2016 al n. 004697 e pertanto la locazione è opponibile alla procedura.*

*2) Il corrispettivo della locazione è pattuito in € 5.400,00 annuali da pagarsi anticipatamente in 12 rate da € 450,00 entro il giorno 2 di ogni mese.*

3) In base alle quotazioni OMI, 1° semestre 2021, Napoli, codice zona E31, il valore locativo medio per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale risulta pari a circa € 4,6/mq; poiché la superficie utile rilevata è pari a ca. mq 96,55, il canone di occupazione corrisposto di € 450,00/mese risulta perfettamente congruo.

*Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

1) La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi, eccezion fatta per l'ipoteca volontaria nn. 2041/241 in data 02.02.2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, R.G.E. n.578/2019, in data 11.03.2021 a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.A. con sede in Parma (c.f. 02113530345), a carico di ... come da visura ipotecaria estratta il 11.03.2021.

- Dal certificato rilasciato dal Ministero dei Beni e delle attività Culturali il 06.11.2020 per il D.lvo 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, non vi sono provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico; per il D.lvo 42/2004 parte Terza – Beni Paesaggistici, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Non risultano vincoli di natura artistica, storica, vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica e la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti.

2) In base a quanto dichiarato e riportato nel verbale di accesso, il fabbricato è costituito in condominio amministrato dal dott. Salvatore Acanfora con studio alla via Immacolata Concezione 3/A 80147 Napoli il quale non ha dato riscontro alle informazioni richieste, unitamente al custode giudiziario, a mezzo lettera raccomandata con a.r. consegnata il 16.03.2021.

*Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni*

1) Il fabbricato alla via Piscettaro n.70 è composto da 11 unità immobiliari, come risulta dalla visura per immobile, disposte su tre piani e precisamente:

- piano terra: sub 1 cat. C/2

- piano I: sub 3 int. 1, sub 4 int. 2, sub 5 int. 3 in cat. A/2

- piano II: sub 6 int. 4, sub 7 int. 5, sub 8 int. 6 in cat. A/2

- piano III: sub 9 int. 7, sub 10 int. 8, sub 11 int. 9, sub 12 int. 10 in cat. A/2.

Il sub. 2 è stato soppresso.

Il bene pignorato, sub 11 al terzo piano, è stato costruito in epoca antecedente al 28.07.1986 (data di presentazione della planimetria catastale) in assenza di titolo abilitativo come sopraelevazione del secondo piano, su parte del lastrico solare oggetto della compravendita per notaio Fisichella, trascritto il 14.07.1984.

In forza di domanda di condono n.18109/1995 il 27.02.1995, ai sensi della legge 724/1994 al Comune di Napoli e del pagamento dell'intera oblazione (mediante il versamento di lire 3.412.300 effettuato presso l'Ufficio Postale di Volla sul C/C n.255000), in data 29 novembre 2012 il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica - Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha rilasciato provvedimento di condono edilizio pg/2012 7886863 disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.2012 a ...

Dai documenti acquisiti presso l'ufficio condono in data 12.04.2021, si evince che la domanda di condono era stata presentata da ..., su procura dei genitori ..., tra i

*proprietari pro-quota e nell'interesse dell'acquirente ..., per una superficie totale da sanare di mq 94,80 al terzo piano del fabbricato alla via Ulisse Prota Giurleo n.56, quando il bene era già pervenuto nella proprietà della ... con il richiamato atto per notaio Fisichella del 1984. Nei documenti rilasciati dall'ufficio condono, non è presente la citata disposizione che è stata fornita dal notaio Calderini in quanto allegata all'atto di compravendita con cui il bene pervenne in data 02.02.2015 alla debitrice ....*

*Si segnala che l'ufficio condono ha riscontrato una mancata corrispondenza con il numero della disposizione dirigenziale n. 31009, che risulta riferita alla pratica di condono n. 2049/6/86 per abusi realizzati in altri luoghi probabilmente per la incompleta indicazione del protocollo.*

*La visura planimetrica presentata in data 28.07.1986 è congruente allo stato dei luoghi all'attualità, a parte una trascurabile modifica nella distribuzione interna rappresentata nel grafico di confronto opportunamente redatto.*

*Pertanto si può affermare che non sono stati commessi ulteriori abusi edilizi e che il bene pignorato al sub 11 nella sua conformazione attuale risulta sanato.*

*Per quanto riguarda la legittimità del fabbricato, la richiesta presentata in data 25.03.2021 all' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli non ha avuto riscontro.*

*Al fine di non causare ulteriori ritardi alla presente procedura, la scrivente ha proceduto ad acquisire visure catastali, ipotecarie e titoli di proprietà di alcune unità dello stabile a campione verificando la presentazione di separate istanze di condono che fanno presumere che, complessivamente, si possa essere verificato un effetto di sanatoria dell'edificio nel suo complesso. Per aversi compiuta certezza, in mancanza e qualora il titolo abilitativo richiesto non venisse fornito dall'ufficio competente, non si potrebbe affermare che l'edificio sia regolare urbanisticamente ed occorrerebbe svolgere una ulteriore indagine sugli esiti delle singole istanze, indagine onerosa e fuori dal perimetro delle attività demandate a questo consulente e di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti.*

*Premesso che la planimetria allegata al titolo di proprietà del 22.01.2015 per notaio Calderini documenta uno stato invariato rispetto a quello rappresentato nella visura planimetrica del 28.07.1986; in sede di accesso, condotto il 20.01.2021, si è rilevata la non conformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie, tra loro coincidenti, del 1986 e del 2015, a meno di una piccola modifica nella distribuzione interna, rappresentate nel grafico di confronto;*

*si è quindi potuto accertare che non sono state compiute opere che hanno comportato modifiche rispetto allo stato originario e per il quale è stata rilasciata sanatoria con la disposizione dirigenziale n.31009 in data 08.06.201;*

*sul bene non risultano pendenti istanze di sanatoria, come da certificazione rilasciata il 12.04.2021 dal Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio;*

*tutto ciò premesso ai fini della conformità edilizia ed urbanistica, tali opere realizzate senza titolo autorizzativo e oggetto di sanatoria con esito positivo risultano compatibili con quanto disciplinato dalle NTA degli strumenti urbanistici vigenti, in relazione alla tipologia del bene e all'area in cui esso ricade.*

*La conformazione fisica del bene, di ridotta metratura, non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo lo stesso peraltro dotato di unico ingresso. Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.*

**LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

**Abitazione di tipo civile - prezzo base € 145.000 (euro centoquarantacinquemila/00)**

- abitazione di tipo civile per la quota di 1/1 in capo a ... composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, locale pluriuso, disimpegno, due ristrette camere da letto, bagno, corridoio, balcone con ripostiglio; riportata nel N.C.E.U. Comune di Napoli PON, foglio 14, particella 269, subalterno 11, via Antonio Toscano n. 56 piano 3, z.c. 9, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 499,67; confinante con proprietà ..., appartamento interno n.8, appartamento n.10, proprietà aliena.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- soggiorno con angolo cottura ca. mq 22,35
- letto ca. mq 17,00
- bagno ca. mq 5,80
- locale pluriuso ca. mq 13,80
- letto 2 ca. mq 6,95
- letto 3 ca. mq 9,35
- disimpegno ca. mq 2,05
- balcone ca. mq 18,60

La superficie commerciale pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 115,20. La superficie del balcone è stata conteggiata la sua estensione originaria pari a ca. mq 18,20 al 25% .”

**L'immobile è libero per eseguito sfratto** ed è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita per notaio Vincenzo Calderini di Napoli del 22.01.2015, rep. 1477 racc. 1016, trascritto il 02.02.2015 ai nn. 2040/1632.

**PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 108.750,00**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 81.562,50**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 3.000,00**

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Carolina Cigala con la perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

### **CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 25 novembre 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In

alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

**CAUZIONE:** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario 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. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Edicom Servizi srl aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 578/2019 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**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**ESAME DELLE OFFERTE:** L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it). Le buste telematiche



contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it); 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; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 28 novembre 2024.**

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. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

### **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

### **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);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 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;

### **REGIME DELLA VENDITA:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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: 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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

**SALDO PREZZO:** il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Vivibanca S.p.A.** intestato **“Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019” al seguente IBAN IT72A0503003400000011077880**, con causale **“P.E. n. 578/2019 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo”**;

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019”**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

**SALDO SPESE:**

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso **Vivibanca S.p.A.** intestato **“Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 578/2019” al seguente al seguente IBAN IT14K0503003400000011077898**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione.

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:**

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – email [paolaciuoffo@gmail.com](mailto:paolaciuoffo@gmail.com), dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it), almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- d) invio 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 tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 16 febbraio 2022.

Napoli, 02/09/2024

**Il professionista delegato**  
**Avv. Paola Ciuoffo**