

**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. 252/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa M.L. Russo**  
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.ssa M.L. Russo con ordinanza del 5 aprile 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 252/2021 R.G.E. ad istanza di: RED SEA SPV s.r.l.;

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2025 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 un'unità immobiliare destinata ad abitazione, categoria A/2, di circa 91 mq commerciali sita in Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione 25, piano terra, int. 2 composto da n. 3 stanze, cucina, disimpegno, wc e balcone, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli C.F. Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.lla 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 97 mq. Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50. Confina a Nord e ad Est con area scoperta, a Sud in parte con corpo scale in parte con U.I. di proprietà aliena e a Ovest con viale di accesso. Si specifica che l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su una strada privata, non oggetto di pignoramento, del quale i debitori detengono delle quote di proprietà. L'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un balcone sul lato est. L'immobile è stato realizzato in assenza di alcun titolo edilizio e nel 1984 è stato oggetto di un'Ordinanza di Demolizione non eseguita. Al fine di sanare il bene in data 20.03.1995 è stata presentata Istanza di

Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 protocollata al n. 7249 ad oggi non ancora esitata. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati all'istanza di sanatoria in ordine alla realizzazione di un balcone sul lato est. Si evidenzia che sono presenti possibili motivi ostativi al rilascio del condono edilizio.

Si specifica la presenza di un Bene Comune Non Censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come "corte".

**PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETÀ: € 74.250,00;**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 55.688,00;**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00**

Il CTU, arch. Gaetano Amodio fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:

*"L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un immobile a carattere residenziale, categoria A/2, sito nel Comune di Napoli alla via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione 25, nel quartiere Piscinola (fig.1). L'immobile ricade in una traversa di via Emilio Scaglione, via Vincenzo Cilento, che si sviluppa tra la cortina edilizia prospiciente via Scaglione e l'area agricola retrostante. La zona è caratterizzata da abitazioni in condomini e in villette ed è servita da negozi al dettaglio ed altri servizi, nonché da autobus di linea e dalla Metropolitana Collinare. Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile, come: zona Fb – abitati del parco - disciplinata dall'art. 45 e 47 delle N.T.A. Mappale Terreno Correlato: Foglio 32 - Particella 303.*

*L'immobile insiste in un fabbricato composto di n. 2 piani fuori terra circondato, per più lati, da un'area scoperta. L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 93 di via Vincenzo Cilento, già via Emilio Scaglione 25.*

*Si segnala:*

*a) la presenza di un Bene Comune Non Censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303, sub. 1 piano T, nella visura catastale è annotato come "corte";*

*b) che l'U.I. gode della servitù attiva di passaggio a carico della striscia di terreno colorata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto per Notar Carlo Tafuri del 1980;*

*c) l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso una strada privata ricadente sulle attuali p.lle 151 e 239 del foglio 32 al catasto terreni, non oggetto di pignoramento, della quale i debitori detengono i diritti proporzionali relativi alla quota di 1/6, giusto atto di divisione per Notar Carlo Tafuri del 1983 e successivi atti. Infine si precisa che nella donazione del cespite del 2006, con atto per notar Roberto Chiari, è specificato al punto 2 che sono compresi "ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive così come pervenuto e posseduto. Nella donazione sono compresi tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato ed in particolare con l'intero lastrico di copertura del fabbricato, le aree scoperte ed il locale cantinato che resta in comune a tutti i donatari". A tal riguardo si evidenzia che il lastrico solare e il locale cantinato, dotati di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (rispettivamente sub 6 e sub 7), non sono oggetto di pignoramento, non essendo riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.*

*Come dichiarato nel verbale di sopralluogo non è stato costituito condominio.*

*All'unità immobiliare si accede dal civico n. 93 di via Vincenzo Cilento, già via Scaglione 25. Oltrepassato un cancello si accede in un viale con sulla sinistra il fabbricato. Varcato il portone si entra nell'androne e, saliti tre scalini, si smonta al pianerottolo del piano terra, rialzato rispetto alla quota del piano di campagna. La porta sulla sinistra del pianerottolo permette l'accesso all'unità immobiliare.*

L'unità immobiliare è composta da n. 3 stanze, cucina, disimpegno, wc e un balcone, la superficie utile corrisponde a circa 79,00 mq. e l'altezza utile interna è di circa 2,93 ml. Cucina: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalla stanza 1 e dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 13,60 mq. L'ambiente, munito di finestra, è collegato direttamente alla stanza 1 senza l'interposizione di pareti. La pavimentazione è in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate a meno di quella dietro la cucina che è rivestita con mattonelle a lista.

Stanza 1: vi si accede dalla porta d'ingresso, dalla cucina, dal disimpegno e dal balcone. Ha una superficie utile pari a circa 20,50 mq. L'ambiente, munito di porta finestra dal quale si esce su un lungo balcone, è collegato direttamente alla cucina senza l'interposizione di pareti. La pavimentazione è in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate.

Stanza 2: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 12,80 mq. L'ambiente, munito di finestra, presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate.

Stanza 3: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 17,30 mq. L'ambiente, munito di finestra, presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate.

WC: vi si accede dal disimpegno. Ha una superficie utile pari a circa 8,75 mq. La pavimentazione presenta mattonelle di colore scuro che rivestono anche le pareti. L'ambiente è dotato di lavandino, vaso, bidet, vasca e di una finestra.

Disimpegno: vi si accede dalla cucina, dalle stanze 1, 2, 3 e dal wc. Ha una superficie utile pari a circa 2,40 mq. e presenta pavimentazione in gres di colore chiaro e le pareti tinteggiate.

Infissi: Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio muniti di napoletane in metallo. Versano tutti in condizioni normali.

Impianti: L'immobile ha l'impianto idrico ed elettrico, è dotato di climatizzatore nelle stanze 1 e 2.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare buono. L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

La superficie commerciale (Sc), calcolata escludendo il balcone non presente nei grafici allegati all'Istanza di Sanatoria Edilizia ancora in itinere, è di 91,00 mq. La superficie utile netta/calpestable, dell'attuale stato dei luoghi, calcolata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, corrisponde a: 79,00 mq.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli: C.F. Sez. Urb. SCA Foglio 14 P.lla 303 Sub. 3, z.c. 2, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale 97 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq rendita 627,50, Via Emilio Scaglione n. 25, Interno 2 Piano T. Si segnala che in catasto è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93.

Al catasto terreni il bene è identificato al foglio 32, particella 303.

Nella visura catastale l'immobile è intestato per:

- la quota di 1/2 della piena proprietà al sig. ... in regime di separazione dei beni con ...;

- la quota di 1/2 della piena proprietà alla sig.ra ... in regime di separazione dei beni con ...;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costituito nel 1992 con COSTITUZIONE del 28/12/1992 in atti dal 11/11/1998 PF.98 (n. O/2086.1/1992) con i seguenti dati

Sez. Urb. SCA Foglio 32 Particella 303 Sub. 3. In seguito con VARIAZIONE del 28/12/1992 Pratica n. NA0359651 in atti dal 19/06/2006 RETT. FOGLIO COME DA MAPPA (n. O/2086.1/1992) il foglio è stato rettificato da foglio n. 32 a foglio n 14, pertanto i dati identificativi dell'immobile sono cambiati in: Sez. Urb. SCA Foglio 14 Particella 303 Sub. 3 (cfr. all.to n.8). Si evidenzia infine che in catasto è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93.

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all'Agenzia del Territorio identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti, nell'atto di compravendita per Notar Loredana Grimaldi del 2008, nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione a meno dell'omissione della "sez. urb. SCA" nell'Atto di Pignoramento, mentre nella nota di trascrizione i dati catastali sono completi. Si ribadisce che in tutti gli atti è riportato ancora il vecchio indirizzo "Via Emilio Scaglione n. 25" in luogo dell'attuale via Vincenzo Cilento n. 93.

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale, risalente al 1992 e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU, si evince la seguente difformità: realizzazione di un balcone lungo il lato est con accesso dalla stanza 1 e conseguente trasformazione di una finestra in una porta finestra.

Il fabbricato di via Vincenzo Cilento n.93, già via Emilio Scaglione n.25, di cui è parte l'immobile per cui è causa:

Rientra in zona Fb – abitati del parco - disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

rientra nell'ambito n. 35 Vallone San Rocco (Parco a prevalente funzione agriboschiva del vallone S. Rocco) disciplinato dall'art.162 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 20 Maggio 1967 (S. Maria ai Monti - S. Rocco) pubblicato sulla G.U. n. 142 del 09/07/1967, emanato ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 - C- "riserva controllata";

rientra nell'area del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli, zona - C- "riserva controllata";

non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

rientra in area a instabilità bassa dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

L'immobile di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Napoli, alla via Vincenzo Cilento 93, già via Emilio Scaglione 25, realizzato in assenza di alcun titolo edilizio nella prima metà degli anni '80 come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio e presso l'Unità Operativa Tutela Edilizia (U.O.T.E.) del Comune di Napoli dove sono stati rinvenuti due fascicoli intestati a Di Lorenzo Assunta, relativi al fabbricato nel quale ricade l'immobile: il fascicolo di contenzioso C.A. 943/84 e il fascicolo U.O.T.E n. 20940 che il sottoscritto ha visionato e del quale ha richiesto copia che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall'ufficio competente. Inoltre, presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995 presentata ai sensi della L. 724/94 dal figlio di ... avente ad oggetto, tra l'altro, il cespite pignorato. L'istanza di condono

*edilizio è in itinere e **pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.***

*Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli:*

*- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, l'ufficio dichiara che non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati e specifica che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo, non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ed ulteriore documentazione inerente all'oggetto;*

*- "dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022".*

*Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli" è stato rinvenuto un fascicolo di contenzioso edilizio C.A. 943/84 intestato a .... Dalla lettura della documentazione contenuta nel fascicolo, si evince che la costruzione del fabbricato nel quale ricade l'immobile è stata iniziata intorno al 1983 in assenza di alcun titolo edilizio come si rileva dal "Processo Verbale di sequestro con apposizione dei sigilli" redatto in data 27.12.1983 dal Corpo dei Vigili Urbani 1° Gruppo Territoriale Seconda Sezioni nel quale si legge: "che erano state realizzate opere edili per una nascente costruzione, senza che fosse stata rilasciata la prescritta concessione comunale [...] ho proceduto al sequestro del cantiere edile abusivo, le cui opere così si presentavano: Corpo di fabbrica insistente su di un'area di circa 180 mq. a struttura in tufo, integrato da due pilastri in c.a., costituito da piano terra e primo piano, il cui solaio di copertura è privo del getto di calcestruzzo. Al centro del manufatto è stata realizzata la cassa scale, costituita da cinque rampanti in c.a.." Per il suddetto fabbricato in data 25.06.1984 il Sindaco del Comune di Napoli ha emesso Ordinanza Sindacale di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77, che non è stata mai eseguita.*

*c) Presso l'Unità Operativo Tutela Edilizia (U.O.T.E.) del Comune di Napoli è stato rinvenuto il fascicolo n. 20940 che il sottoscritto ha visionato (cfr. all.to n.17c) e del quale ha richiesto copia che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall'ufficio competente. Il fascicolo contiene le comunicazioni di notizie di reato circa la realizzazione in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato, nel quale ricade il cespite staggito, trasmesse dalle autorità competenti tra il 1983 e il 1999. Inoltre si rileva che nel 1997 la Procura della Repubblica di Napoli aprì un fascicolo per indagare sul fabbricato abusivo in oggetto. Il fascicolo si ferma al 1999.*

*Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995 presentata ai sensi della L. 724/94 da ... figlio di ... L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. L'istanza è volta a sanare il cespite staggito e l'annesso capannone ad uso non residenziale, non oggetto di pignoramento, ricadenti negli abusi di tipologia n.1 della tabella allegata alla L.47/85. La pratica è composta dall'Istanza di sanatoria, dalla Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, dall'accatastamento, dai grafici (si evidenzia che i grafici non sono chiaramente leggibili), dalle fotografie e dalle ricevute di versamento in un'unica soluzione dell'oblazione di 2.136.000 Lire in data 29.12.1994 e dell'acconto degli oneri concessori di 300.000 Lire in data 27.02.1995. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione saranno valutate dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.*

Dal confronto tra il rilievo dello stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata alla Istanza di Sanatoria Edilizio n. 7249 del 20.03.1995, non perfettamente visibile nella riproduzione trasmessa al sottoscritto dal competente ufficio, che corrisponde alla planimetria catastale, è stata rilevata la seguente difformità: realizzazione di un balcone lungo il prospetto Est e trasformazione della finestra della stanza 1 (in catasto soggiorno) in una porta finestra per accedere sul balcone.

**Premesso che l'intero fabbricato di cui è parte l'U.I. oggetto di pignoramento è un edificio realizzato in assenza di alcun titolo edilizio e che per sanare detta irregolarità è stata presentata per il cespite staggito una Istanza di Sanatoria Edilizio ai sensi della L. 724/94, la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 7249 del 20.03.1995. A tal riguardo lo scrivente CTU evidenzia che:**

1) poiché l'immobile ricade in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, il rilascio della sanatoria è condizionata al parere favorevole delle autorità preposte alla tutela dei vincoli ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 ed è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico, ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC., nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del Dlgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente nei limiti di cui alla L. 308/04.

2) possibili motivi ostativi al rilascio dell'istanza di condono potrebbero essere:

a. che la volumetria del cespite staggito, destinato ad abitazione, e dell'annesso capannone non residenziale, non oggetto di pignoramento, potrebbe superare il limite consentito dei 750 mc. dettato dall'art. 39 della L. 724/1994;

b. la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria allegata alla istanza di condono in seguito alla realizzazione di un balcone successivamente alla presentazione della domanda di condono. Si ricorda, infatti, che sugli immobili sottoposti a istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità. Il certificato di agibilità potrà essere richiesto solo dopo il rilascio del Condono Edilizio.

Non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici Regione Campania. Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica è di circa € 150,00.

All'atto del sopralluogo nell'immobile era presente la sig.ra ... che dichiarava di occupare l'appartamento unitamente al suo nucleo familiare temporaneamente e a titolo gratuito in quanto il coniuge deceduto era il fratello dell'esecutata. Da interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate non esistono contratti di locazione relativi all'U.I. in oggetto.

Relativamente al bene oggetto della presenta procedura;

non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

non vi sono trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;

nel fascicolo U.O.T.E n. 20940 - che il sottoscritto ha richiesta in copia ma che ad oggi non è stata ancora trasmessa dall'ufficio competente - è presente un documento del 1997 con il quale la Procura della Repubblica di Napoli aprì un fascicolo sul fabbricato abusivo nel quale ricade il cespite pignorato. Per approfondimenti cfr. risposta al quesito n.6;

rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 20 Maggio 1967 (S. Maria ai Monti - S. Rocco) pubblicato sulla G.U. n. 142 del

09/07/1967, emanato ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 - C- "riserva controllata" della zonizzazione del Parco Colline;

rientra nell'area del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli zona - C- "riserva controllata";

non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

rientra in area a instabilità bassa dei vincoli geomorfologici alla tav.12 del P.R.G.;

non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale come si deduce dalla lettura congiunta della comunicazione dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli" il quale in risposta all'istanza del sottoscritto CTU, che chiedeva di conoscere se l'immobile pignorato è stato oggetto di acquisizione al patrimonio, dichiarava che "questo Settore ha già trasmesso i fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ai nominativi e indirizzi da Lei indicati e, pertanto, occorre fare riferimento al loro contenuto per quanto ulteriormente richiesto con l'istanza in oggetto". E dalla lettura del fascicolo di contenzioso edilizio C.A. 943/84 intestato a ... trasmesso dallo stesso "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli" nel quale non è presente acquisizione al patrimonio ma, tuttavia, è stato rinvenuto, tra l'altro, un **Ordinanza Sindacale di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77 emessa in data 25.06.1984, che non ha avuto seguito**;

non è stato costituito condominio;

si rileva la presenza di un bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. SCA fg. 14 part. 303 sub. I piano T, nella visura catastale annotato come corte;

dalla lettura degli atti notarili si evince che:

- il cespite gode della servitù attiva di passaggio a carico della striscia di terreno colorata in arancione nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto per Notar Carlo Tafuri del 1980;

- l'accesso al bene pignorato è possibile solo attraverso il passaggio su una strada privata, non oggetto di pignoramento del quale i debitori detengono delle quote di proprietà.

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia del cespite staggito si evidenzia e si ribadisce che:

a) l'immobile è stato costruito in assenza di alcun titolo edilizio;

b) l'immobile è stato oggetto di **Ordinanza di Demolizione prot. n. 14511 ai sensi dell'art. 15 della L. 10/77 emessa in data 25.06.1984, che non ha avuto seguito**;

c) per sanare l'immobile è stata presentata dal sig. ... Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 724/94 prot. n. 7249 del 20.03.1995 l'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria e che la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazione saranno valutate dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

Lo scrivente CTU ribadisce quanto evidenziato ovvero che:

- ricadendo l'immobile in un'area sottoposta a tutela paesaggistica emanata ai sensi della L.1497 /39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, il rilascio della sanatoria è condizionata al parere favorevole delle autorità preposte alla tutela dei vincoli ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 ed è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico, ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC, nella misura fissata dal D.M. stesso ed in conformità all'art. 167 del Dlgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente nei limiti di cui alla L. 308/04.

- possibili motivi ostativi al rilascio dell'istanza di condono potrebbero essere:  
i. che la volumetria del cespite staggito, destinato ad abitazione e dell'annesso capannone non residenziale, non oggetto di pignoramento, potrebbe superare il limite dei 750 mc., dettato dall'art. 39 della L. 724/1994;  
ii. la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria allegata alla istanza di condono determinatasi in seguito alla realizzazione di un balcone successivamente alla presentazione della domanda di condono. Si ricorda, infatti, che sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria.  
Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.  
Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

*Come dichiarato nel verbale di primo accesso non è stato costituito condominio.*"

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per Notar Loredana Grimaldi del 23.05.2008 rep./racc. 38943/6556, trascritto a Napoli il 26/05/2008 ai nn. 19617/12750

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Gaetano Amodio 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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 7 gennaio 2025, 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 Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 252/2021 R.G.E., lotto n\_\_\_, 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 10 gennaio 2025.**

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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 **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 252/2021**" al seguente IBAN **IT77P0306903529100000008617**, con causale "**P.E. n. 252/2021 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, versamento saldo prezzo**";

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 252/2021**".

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 la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 252/2021**" al seguente al seguente IBAN **IT54Q0306903529100000008618**, 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 e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

**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). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando EDICOM SERVIZI S.r.l. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0415369911
- email: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 il venerdì fino alle 17:30.

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 [Kijiji.it](http://Kijiji.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 5 aprile 2023.

Napoli, 7 ottobre 2024

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