

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV sezione Espropriazioni Immobiliari**

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

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 578/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Valerio Colandrea**  
Custode giudiziario: **avv. Giuseppe Ciuoffo**  
Delegato alla vendita: **avv. Giuseppe Ciuoffo**  
Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

\*\*\*\*\*

L'Avvocato **Giuseppe Ciuoffo** (C.F. CFF GPP 74T17 F839S – PEC: avvocatogiuseppociuoffo@pec.it – PEO g.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa V. Colandrea con ordinanza 22.01.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. **578/2022 R.G.E.** ad istanza di: **Fallimento Business One S.r.l.**

AVVISA

**che il giorno 20 maggio 2025** alle ore **12:00** e seguenti,

si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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** dell'immobile sito in Napoli al Corso Secondigliano nr. 172, piano terra, interno 8, identificato al **NCEU di Napoli alla Sez. SEC, Foglio 8, p.lla 22, sub 6**, piano T, int. 8, zona censuaria 4, categoria **A/4**, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 135,57. Sono presenti abusi edilizi non sanabili.

\*\*\*\*\*

Il CTU, l'Arch. Cosimo Alterio, ne fornisce la seguente descrizione: *“Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Napoli, nel quartiere SECONDIGLIANO al Corso Secondigliano n. 172, e si compone di quattro piani fuori terra.*

*L'immobile è sito in zona PERIFERICA, avente una buona viabilità di contorno, ben servita da mezzi di trasporto ed attività commerciali, fermate autobus e altri trasporti pubblici. Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come “al di fuori del centro urbano”, per cui il cespite risulta regolare. La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi di c.a., con murature di chiusura dello spessore di circa 40 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; **lo stabile è sprovvisto di ascensore**; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); il fabbricato ha un'ottima esposizione ed è munito di ampio spazio sul retro, a*

maggior garanzia di luminosità degli ambienti; il fabbricato è servito da una buona viabilità di contorno. Le parti comuni dello stabile risultano in mediocre stato manutentivo. L'immobile, di cui trattasi, sito al piano TERRA dello stabile, si compone di 2,5 vani ed accessori, come planimetricamente riportato nell'Allegato n. 11). Di altezza interna variabile, per la presenza di soppalchi (non autorizzati e non autorizzabili), l'immobile, in origine, sviluppava una superficie utile netta di mq 46,62. Allo stato attuale si ravvisa la presenza di soppalchi su tutta la superficie dell'immobile e la trasformazione dello stesso in alloggio avente locale cucina/soggiorno al piano terra con annesso locale bagno e due camere da letto e ripostiglio al piano soppalcato. Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, riscontrava un'altezza pari a 2,1 m al piano terra ed un'altezza variabile sul piano soppalcato (1,2/2,85) per la presenza di copertura voltata. Il sottoscritto, al fine di una corretta stima del valore di mercato dell'immobile staggito, in base a quanto precedentemente specificato, non tiene in considerazione la superficie delle aree soppalcate, essendo le stesse abusive e **destinate alla demolizione** ed essendo tutti gli ambienti, come oggi costituiti, privi delle altezze minime di legge, per l'abitabilità degli ambienti.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 25.09.2024, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione. L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano terra dello stabile. **Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze e non ha altre dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori. L'edificio, in cui esso è allocato, non è munito di servizio di portineria.** La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presenta avvallamenti e/o rotture, che causavano particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile. La pavimentazione degli ambienti principali è di buona fattura, a piastrelle di gres porcellanato e/o parquet in legno massello; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; le pareti non presentano lesionamenti verticali; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato tipo taglio termico a doppio vetro, dotati di vetro camera 8/8+15+4, con avvolgibili in pvc e/o tende veneziane oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri. Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti. Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti. L'appartamento è munito di portoncino di ingresso blindato con serratura a mappa.

L'appartamento, sito al piano terra, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); **l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno, posizionato su area coperta, interna all'abitazione** (ripostiglio; **non è, presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze. Non è presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.** Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma **privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione**, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € 1.500,00). All'ufficio tecnico del Comune di Napoli non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile. Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è ottimo, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (Allegato n. 13). Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, a parere dello scrivente, il bene pignorato, summenzionato, **NON** necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti. **Esiste condominio costituito**, come dichiarato dalla parte in fase di sopralluogo.

*L'immobile, oggetto della procedura, sito in Napoli al Corso Secondigliano n. 172, piano terra, int. 8, riportato in Nel N.C.E.U. del Comune di Napoli il bene è censito alla Sez SEC Fg 8 p.lla 22 sub 6 piano T, int. 8 Zona cens. 4 Cat. A/4 Cl 5 Consist. 2,5 vani Rendita € 135,57.*

*l bene è confinante con corridoio condominiale di accesso, appartamento interno 6 (sei), terraneo civico 168 di proprietà ..omissis... o aventi causa, viale di accesso al "Parco del Sole", appartamento interno 10"*

In merito alla **conformità urbanistico-edilizia** dell'immobile, l'esperto stimatore ha evidenziato: *"Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare.*

*L'area su cui ricade l'immobile: - è classificata come area stabile, secondo la tav. 12 dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004, di cui all'Allegato n. 15); - non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 392 del 14.07.2004) come risulta dalla tav. 13 di cui all'Allegato n. 16); - non rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla tav. 14, di cui all'Allegato n. 17); - non rientra tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come area a NESSUNA suscettibilità di allagamento; - non rientra tra le fasce di possibili crisi idrauliche; - non rientra tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana - non rientra tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.*

*I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria di cui al titolo originario, mentre la consistenza dell'immobile attuale non corrisponde a quella riportata nella planimetria di cui al titolo originario e la disposizione interna degli spazi è difforme da quella originaria. Gli abusi riscontrati consistono, in primis, **in un aumento di superficie**, per la variazione delle quote di livello originarie dell'abitazione e **la realizzazione di soppalchi interni, onde ricavare una maggiore consistenza superficiale**, con conseguente **apertura/chiusura di vani e nella realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi**. Non si è reperita, nelle cartelle edilizie comunali, alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente allo stabile in oggetto.*

*Previsione dello strumento urbanistico comunale: La particella su cui ricade l'immobile rientra in zona Bb, Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente (articolo 33 norme di attuazione variante al p.r.g. in vigore). La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. La zona Bb identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche pianificate, fatta eccezione per i quartieri di edilizia residenziale pubblica. **Le opere abusive riscontrate consistono in: 1 - aumento di superficie, realizzato con la realizzazione di aree soppalcate internamente all'abitazione, 2 - realizzazione di nuove partizioni interne per una diversa disposizione degli spazi**. La presenza delle succitate opere abusive NON comporta una diversa sagoma esterna dell'immobile, rispetto a quella originaria. Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli si è evidenziato che **non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio per regolarizzare la realizzazione delle dette opere e la diversa disposizione degli spazi interni, così come non è mai stata presentata istanza di condono per la sanatoria di tali difformità**, da ciò la completa abusività delle opere. Tali difformità comportano variazione di superficie e sono influenti ai fini della definizione del valore. Gli abusi riscontrati non possono essere regolarizzati e sono destinati alla demolizione, i cui costi sono stati decurtati dal prezzo di stima. Istanze di*

*condono presentate: Non Risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003. Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato. L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi."*

**In merito ai costi da sostenersi a carico dell'aggiudicatario**, si evidenzia: "oneri occorrenti per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, ammontanti ad € 300,00. 2- oneri necessari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi originario, con conseguente abbattimento di volumi e/o superfici abusive e per la futura regolarizzazione urbanistica ammontanti ad € 15.315,00. 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 1.500,00. 4- Oneri condominiali insoluti, riferiti agli ultimi due anni, ammontanti ad € 760,04 Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 17.875,04"

**Sui pesi e vincoli gravanti sul cespite staggito:** "Non è gravato da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi. o Non risultano servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti. o Non risultano provvedimenti di natura penale (sequestro o altro). Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori. Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati: o Non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o Non presentano pesi o limitazioni d'uso; o Non presentano contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso; Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato: o Non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC. N. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971; o Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico; o Non rientra tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico; o Non è gravata da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie; o Non è gravata da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici; o Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico di cui all' art. 58 delle Norme di Salvaguardia. o Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006; o Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli; o Non esistono formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati. Esiste condominio costituito, come accertato in fase di sopralluogo, vedi Allegato n. 3) L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, riscaldamento, ecc..) è di natura privata. La spesa riferita al consumo idrico è di natura privata.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione dei beni è pari a circa euro 200,00, come da certificazione rilasciata dall'Amm.ne Condominiale.

Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, ammontanti ad € 760,04. Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Esistono spese non pagate per l'anno, 2023 e spese non pagate per l'anno 2024. Non Esistono procedimenti giudiziari/contenziosi in corso, avviati dall'amministrazione condominiale nei confronti dei debitori eseguiti, oltre che intervento nella presente procedura per il recupero di crediti riferiti ad anni precedenti al 2021.

Esiste Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni, regolate da atto notarile pubblico per rogito Notaio Giuseppina LAINO di NAPOLI (NA) del 03.0.1967, avente numero rep. 86211 racc. 2175 Per quanto concerne eventuali

*vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte. Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso. I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico."*

**STATO OCCUPATIVO:** L'esperto precisa che l'immobile è condotto in locazione "in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 11.07.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta al n. 6621/3T, per la somma di € 3.600,00 annuali (da dividersi in rate mensili di € 300,00 cadauna)".

**Il contratto è opponibile alla procedura esecutiva e scadrà al termine del giorno 10.07.2025.**

Il cespite staggito è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita sottoscritto il 20.01.2012 a rogito Notaio Dott.ssa Aponte di Napoli rep. 5931 e racc. 1692

**Oltre ad ogni altro riferimento e dato precisato nella citata relazione di stima cui si rinvia integralmente.**

---

**PREZZO DELLA PIENA PROPRIETA': € 52.000,00**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 39.000,00**

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

---

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'arch. Cosimo Alterio con la CTU depositata il 21.12.2024, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

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

Disposizioni generali:

- Il Gestore della vendita è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Giuseppe Ciuoffo.

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 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 anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. 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 19 maggio 2025**

**inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.

**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 l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

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, 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, mentre 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, **indicando sul campo CRO solo i numeri da cui è composto il TRN;**
- 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 di seguito specificata 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.

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, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp@giustiziacert.it](mailto:offertapvp@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa:

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma, D. M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a premettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente ed esclusivamente in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite

bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** aperto presso la **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente

**IT 24 E 03268 22300 052849400443**

**(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO  
ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO  
QUATTRO QUATTRO TRE)**

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 578/2022 R.G.E., 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 di mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. 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).

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il referente verificherà dunque l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento di controlli secondo una procedura automatizzata come da protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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 a cura del gestore della vendita telematica ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

#### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.

Il professionista verificherà la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e procederà con l'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, ferma tuttavia la possibilità per l'offerente ammesso di partecipare o meno alla stessa.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

**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 l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella misura sopra determinata.**



La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e abbia deliberato sulle medesime.

\*\*\*\*\*

➤ **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 22 maggio 2025.**

\*\*\*\*\*

All'esito della gara telematica, 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.

➤ **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato ovvero in data 23 maggio 2025.**

➤ 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.

**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).

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali previste dall'ordinanza di vendita, il professionista procede come segue:

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

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

b) qualora 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 sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione 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 in modalità asincrona sopra indicate) all'esito della quale il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

b) il professionista delegato 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:

- il maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione prestata;

- a parità altresì di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, la 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se dette formalità sono esistenti al momento della vendita, le spese per la relativa cancellazione 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.

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.

**SALDO PREZZO:**

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

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice intestato a "Tribunale Napoli – Proc. N. 578/2022 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

**IBAN IT340030690352910000009416**

**(I TI TRE QUATTRO – O – ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE  
DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE  
QUATTRO UNO SEI),**

con causale "P.E. n. 578/2022 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo";

**-ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al “**Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 578/2022 R.G.E.**”.

**Si avvisa che, ai fini della valutazione della tempestività del versamento secondo la prima opzione, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.**

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.

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 al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo del prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle compente degli ausiliari.

**SALDO SPESE:**

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà essere versato una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista intestato a “**Tribunale Napoli Proc. N. 578/2022 R.G.E.**” aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

**IBAN IT11P0306903529100000009417**

**(I TI – UNO UNO – PI – ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE  
NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE QUATTRO  
UNO SETTE)**

**-ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al “**Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 578/2022 R.G.E.**”.

In ogni caso, le predette somme resteranno a carico dell'aggiudicatario.

**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.

**VISITA DEL BENE STAGGITO**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita in un periodo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita può essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e in particolare mediante il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita presente nel dettaglio dell'inserzione sul sito <https://pvp.giustizia.it> o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che detta richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, comunque, entro un congruo termine, tenuto conto della data di prenotazione.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per informazioni: **cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Giuseppe Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita), tel/fax 0817148620 – E-mail g.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it – segreteria@studiolegaleciuoffo.it**, apertura studio dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento.

#### **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.: - 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; - sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte: - mediante il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; - invio di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l’ordinanza di nomina del 22.01.2025.**

Napoli, 25.02.2025

**Il professionista delegato alla vendita**

*Avv. Giuseppe Ciuoffo*