

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

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

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 433/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott. V. Colandrea**  
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. V. Colandrea con ordinanza del 14 gennaio 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 433/2023 R.G.E. ad istanza di: *omissis*;

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026 alle ore 11:00** 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 abitazione, in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Alcide De Gasperi n. 13, piano 7, scala B, Fabbricato Ovest, composta da ingresso, salone doppio, cucina tinello, tre camere, due bagni, una cabina armadio e due balconi. L'immobile confina a nord con scala comune, a est con viale condominiale, a sud con appartamento scala A int. 25 e a ovest con appartamento scala B int. 24. È riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio: 4, particella: 583, sub: 48.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tali abusi può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

È presente Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963 e variante n. 135 del 12.10.1966.

L'immobile risulta libero per successiva revoca del diritto di abitazione assegnato al coniuge ed ai figli, giusta sentenza di divorzio resa il 14.02.2025 dal Tribunale di Napoli.

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': € 368.000,00;**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 276.000,00;**

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

Il CTU, arch. Emma Ciampa fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:

*“L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente: abitazione sita in San Giorgio a Cremano (NA), individuato nel NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 4, p.lla 583, sub. 48, cat A/2, cl. 6, sup. cat. tot.: 139 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte: 131 mq, vani 6,5, R.C. € 805,67, alla Via Alcide De Gasperi n. 13, p. 7, int. 25, sc. B, intestato a ... per la proprietà di 1/1.*

*Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota.*

*I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.*

*I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.*

*Si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale, presentata il 23/03/1970 e mai variata.*

*Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio-grande con destinazione d'uso residenziale verrà alienata in un UNICO LOTTO.*

#### **LOTTO UNICO**

*L'immobile oggetto del presente procedimento fa parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati: “Fabbricato Ovest”, “Fabbricato Est” e “Fabbricato Sud” in parco privato e custodito denominato “Parco Condominiale Gioacchino Rossi” nel centro di San Giorgio a Cremano. La zona è ben collegata ai comuni limitrofi di Ercolano e Portici, nonché ai quartieri confinanti di Barra, San Giovanni a Teduccio e Ponticelli.*

*Inoltre, è facilmente accessibile sia da Napoli che da Salerno tramite l'autostrada A3 Napoli-Salerno. Nelle vicinanze sono disponibili tutti i servizi essenziali.*

*L'abitazione staggita ricade al settimo, nonché ultimo piano della scala B del “Fabbricato Ovest” ed è identificato con interno n. 25. Detto Fabbricato, con struttura in cemento armato risalente agli anni '60, si presenta in buone condizioni ed è costituito da otto piani fuori terra serviti da due scale e altrettanti ascensori. Al Fabbricato Ovest si accede attraverso il viale condominiale. Esso è posto sul lato sinistro partendo dall'ingresso del parco al civico n. 13 di via Alcide De Gasperi.*

*Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione dei singoli fabbricati e per le parti comuni ai tre fabbricati che compongono il complesso residenziale.*

*L'appartamento è accessibile attraverso la porta situata a sinistra salendo le scale o uscendo dall'ascensore. Confina a nord con la scala comune, a est con il viale condominiale, a sud con l'appartamento della scala A int. 25 e a ovest con l'appartamento della scala B int. 24.*

*Si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrosanitario, di riscaldamento, del gas e di climatizzazione nelle due camere da letto.*

*Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili ma poiché gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.*

*Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € 1.000,00. Non è stato rinvenuto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 250,00 circa.*

L'abitazione è composta da ingresso, salone doppio, cucina tinello, tre camere, due bagni, una cabina armadio e due balconi. È dotato di duplice affaccio di cui uno a est prospiciente il viale interno del parco e uno a ovest su via Lanzara con panorama sul mare. Si presenta molto luminoso ed ha un'altezza pari a 3,00 m. Non vi sono ulteriori pertinenze esclusive.

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:  $Su = mq\ 132,47$ .

La superficie scoperta (Balconi, terrazzi e similari) qualora, come nel caso in esame, le pertinenze in oggetto siano comunicanti con i vani principali vanno computate nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25. Considerando che la superficie del balcone è pari a 31,59 mq si avrà:  $Ss = (25 \times 0,30) + (6,59 \times 0,10) = 7,5 + 0,66 = 8,16\ mq$ .

Non essendovi ulteriori pertinenze la superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici sopra calcolate:  $Sc = Su + Ss = 132,47 + 8,16 = mq\ 140,63$  arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:  $Sc = mq\ 141,00$ .

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati: foglio: 4, particella: 583, sub: 48, Cat: A/2 (Civili abitazioni) intestato a ... per la proprietà di 1/1.

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricadono gli immobili staggiti mantiene gli stessi identificativi del catasto fabbricati: è identificato con i seguenti dati: Foglio 4, particella 583.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nella trascrizione nell'accettazione espressa dell'eredità a favore dell'esecutato, si rileva l'esatta rispondenza con le risultanze catastali.

Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito variazioni oltre quelle d'ufficio.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto presentata il 23/03/1970 e mai variata si riscontrano difformità riferite ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta.

Dette modifiche, in base a quanto appreso dagli uffici comunali, sono avvenute in assenza di titolo.

Occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 per l'unità immobiliare.

Alla data di notifica del pignoramento del 02.08.2023 l'immobile risulta intestato al debitore .... Al suddetto ... l'immobile è pervenuto in virtù di successione in morte di ..., deceduta il ... 2009 devolutasi a favore del suddetto ..., ..., ..., regolata da testamento olografo in data ....., pubblicato con verbale per Notaio Leonardo Di Iorio di Torre del Greco il ....2009, rep. n. 188386, racc. n. 14144, registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 07.07.2009 al n. 15831

serie IT, con trascrizioni di accettazione espressa di eredità della de cuius sopra citata, in data 07.07.2009 ai nn. 39270/27724 ed in rettifica in data 18.10.2011 ai nn. 42515/29862, a seguito della quale il suddetto ... è divenuto pieno ed esclusivo proprietario di quanto in oggetto;

A ... l'immobile era pervenuto per atto di compravendita per Notaio Mario Maffia di Napoli in data 06.07.1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 12.07.1972 ai nn. 35702/26003, contro ..., e ....

Dalla Certificazione acquisita presso il Comune di San Giorgio a Cremano emerge che la particella 583 del foglio 6:

- rientra in zona "B - Aree totalmente o parzialmente edificate", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG;
- rientra in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale" disciplinata dall'articolo 13 delle NTA del vigente PTP;
- rientra nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- rientra in "ZONA CLASSE III - Di tipo misto" del Piano di Zonizzazione Acustica;
- non rientra nell'elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell'ex SIN "Aree del Litorale Vesuviano" del Piano Regionale di Bonifica della Campania;
- rientra nella zona "E2 - Valore esposto medio" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona "0,150 - 0,175" della Carta dei Valori di Pericolosità Sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- ricade, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07.11.2002, come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, in "Zona Sismica 2".

In virtù della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, art. 5, nell'area in cui ricade l'immobile in oggetto è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti dall'art. 2;

Infine, si evidenzia che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939;

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 34 del 29.07.1963 per la costruzione dei fabbricati A e B e variante n. 135 del 12.10.1966 per il fabbricato B (ovvero il fabbricato Ovest) dove ricade l'immobile.

Risulta, altresì, rilasciato in data 27/07/1968 il Certificato di Abitabilità per il suddetto fabbricato B.

Si rileva che la planimetria catastale è conforme al grafico allegato alla licenza edilizia.

Tuttavia, in base al confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la suddetta planimetria catastale storica (mai variata agli atti del catasto) emergono modifiche in relazione ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'Esperto ha consultato i competenti uffici del Comune di San Giorgio a Cremano per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi o istanze di sanatoria e, come si evince dalla certificazione allegate, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le suddette modifiche

Tali opere rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità

*edilizia, sarebbe possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria.*

*I costi per la suddetta pratica per l'ottenimento del permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento della sanzione ammontano a circa € 3.000,00.*

*In base a quanto segnalato dall'Avv. ... per conto dell'Amministratore del Condominio, la ditta appaltatrice delle opere inerenti il "Bonus facciate" per il fabbricato in cui ricade l'immobile, dopo aver realizzato parzialmente i lavori appaltati, nell'ottobre 2023 ha chiesto il proprio Concordato Preventivo "con riserva" e la relativa procedura è tuttora in corso innanzi la Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli. Le opere dunque sono state interrotte ed il Condominio ha affidato la propria difesa ad altri studi legali.*

*Non si rilevano vincoli storico-artistici né ulteriori vincoli e/o oneri giuridici.*

*I vincoli urbanistici-edilizi nonché il diritto di abitazione trascritto a favore del coniuge ..., risultando quest'ultimo opponibile alla procedura, resteranno a carico dell'acquirente. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.*

*Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:*

- 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile*
- 2. Imposta di bollo di € 59,00*
- 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00*

*Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.*

*Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale. L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né ricadere su suolo demaniale.*

*In merito alle spese di gestione si riporta di seguito quanto riferito dall'avv. ... per conto dell'Amministratore p.t.: "La quota condominiale ordinaria per l'anno 2024 ammonta ad € 104,40 mensili inclusa la quota per la guardiania notturna; Non vi sono insoluti nel pagamento degli oneri ordinari e straordinari degli ultimi due anni, ad eccezione delle mensilità dell'ultimo trimestre per € 313,20 oltre ad € 52,20 di consumo idrico; Vi sono, però, insoluti afferenti oneri straordinari anteriori al biennio, per i quali il Condominio procederà ad intervento nella procedura esecutiva."*

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Emma Ciampa 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 21 settembre 2026, 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. 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. 433/2023 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 24 settembre 2026.**

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. 433/2023**" al seguente IBAN **IT30U030690352910000009435**, con causale "**P.E. n. 433/2023 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. 433/2023**".

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. 433/2023**" al seguente al seguente IBAN **IT07V0306903529100000009436**, 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 della 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) e [Idealista.it](http://Idealista.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 14 gennaio 2025 e la successiva integrazione del 31 marzo 2026.

Napoli,

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