

# Studio Legale Ciuoffo

Avvocato Giuseppe Ciuoffo

Avvocato Paola Ciuoffo



## 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. 213/2023 R.G.E.



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

\*\*\*\*\*



L'Avvocato **Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. F. Abete con ordinanza del 12 marzo 2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 213/2023 R.G.E. ad istanza di: Banco BPM SPA;



### AVVISA



che il giorno **20 ottobre 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 appartamento ubicato in Napoli alla via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30, piano 2, int. 29, composto da 2,5 vani, confinante con altra unità immobiliare a sud, con altra unità immobiliare a nord, con altra unità immobiliare ad ovest, con pianerottolo o loggetta comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio 4, p.lla 310, sub 29.

L'esperto segnala la presenza di alcune difformità non sanabili tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETA': € 70.000,00;**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 52.500,00;**

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

Il CTU, Ing. Stefano D'Elia fornisce la seguente descrizione del lotto unico:

*"L'esperto estimatore precisa qui di seguito i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento: Diritti reali: "Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni" del sig.. ... Beni: Immobile in Napoli alla Via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30,*

- via P. Mascagni n. 5 - Palazzo Florida - 80128 Napoli - tel./fax 0817148620  
PEO: p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it - PEC: avvocatopaolaciuoffo.it



riportato in catasto al foglio VIC/4 p.lla 310 sub.29; riscontrabili dall'atto di pignoramento depositato nel fascicolo.

Il CTU precisa che il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, così come esplicitato nella certificazione notarile prodotta.

Con istanza all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio preposto è stato possibile acquisire lo stralcio di mappa, per il foglio in questione, previa richiesta formale data la riservatezza dovuta alla rappresentazione in mappa di insediamenti militari e obiettivi sensibili.

L'immobile oggetto di esame è situato nel Comune di Napoli (NA), più precisamente in Via Marchese Giuseppe Palmieri n° 30, secondo piano, interno 29. L'accesso all'edificio avviene da un portone prospiciente via M.G. Palmieri, la porta dell'appartamento è situata sul lato destro del pianerottolo. La volumetria è caratterizzata da una struttura in muratura portante con tramezzature interne in blocchi forati di laterizio.

L'immobile è composto da cucina abitabile con piccolo bagno, camera da letto e soppalco adibito a camera da letto costituito da tavolato in legno su putrelle in ferro.

Al soppalco si ha accesso per il tramite di una scala con singolo rampante di 7 scalini con un'area di impronta di circa 1,9 mq. L'altezza interna utile totale è pari a 3,80 m.. In corrispondenza del soppalco l'altezza interna si riduce a 1,80 m. per entrambe i livelli.

Facendo riferimento ai documenti presenti agli atti ed al sopralluogo effettuato in data 12 febbraio u.s., si è proceduto alla misurazione della superficie commerciale. A tal uopo è opportuno precisare che:

- a) La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti aliene o di uso comune;
- b) Le terrazze, i balconi, i patii e i giardini ad uso esclusivo si misurano con una superficie ragguagliata;
- c) Per le pareti divisorie interne (non portanti) le superfici si misurano al 100%
- d) Le pareti portanti interne e perimetrali vengono computate al 50%.

Il computo delle superfici di cui al punto d) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne non portanti.

| RIEPILOGO SUPERFICI                  |            |        |              |
|--------------------------------------|------------|--------|--------------|
| Descrizione                          | Sup. Reale | Coeff. | Sup. Comm.   |
| Superficie Calpestabile              | 31,50      | 1,00   | 31,50        |
| Pareti divisorie interne             | 1,06       | 1,00   | 1,06         |
| Pareti portanti                      | 14,40      | 0,50   | 7,20         |
| Balconi                              | 0          | 0      | 0            |
| Soppalco                             | 13,80      | 0,35   | 4,83         |
| <b>Totale Superficie Commerciale</b> |            |        | <b>44,60</b> |

L'immobile secondo il riepilogo ha una superficie commerciale pari a 44,60 mq. alla quale vanno detratti i 4,80 mq. del **soppalco abusivo da disinstallare per rendere l'immobile urbanisticamente regolare** ed alienabile. Il cespite, dunque, ha una superficie commerciale pari a mq. 40,00.

L'immobile è esposto a Ovest tramite un'unica grande finestra; le condizioni di manutenzione risultano sufficienti. L'impianto non è dotato di dichiarazione di

conformità disciplinata dal D.M. 37/08, tuttavia da un esame visivo appare realizzato secondo gli standard attuali.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica: tale circostanza è confermata dall'assenza del certificato presso l'archivio dell'Ufficio UOD 50.02.03, così come risulta dalla Nota rilasciata dalla Regione Campania a seguito di istanza specifica. Si precisa che l'eventuale costo per ottenere una attestazione APE da parte di un tecnico abilitato è di circa €150,00 più oneri di legge.

Si è proceduto ad acquisire visura catastale storica aggiornata e la relativa planimetria catastale corrispondente.

La planimetria catastale archiviata fu redatta in data 10/02/1940: ad oggi, l'unica variazione planimetrica risulta l'aggiunta del soppalco con superficie di impronta di circa 13,80 mq.

L'esperto estimatore conferma l'esatta corrispondenza formale dei dati, indicati nei documenti in atti: l'immobile è ubicato in Napoli alla Via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30, riportato in catasto al foglio VIC/4 p.lla 310 sub.29, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto secondo quanto riportato dalle certificazioni notarili. L'esperto segnala qui di seguito la presenza di alcune difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Il CTU ha sovrapposto la planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale: la non precisa rispondenza dei margini si possono addurre ad un margine di errore fisiologico relativo al grafico originale dell'epoca redatto nel 1940 e alle distorsioni che ha subito in fase di digitalizzazione. A meno di questo disallineamento, risultano le seguenti difformità:

- La porta della camera da letto risulta specchiata rispetto l'asse verticale dell'immobile;
- I due piccoli vani sulla sinistra sono stati accorpati;
- La presenza di un soppalco di 13,80 mq a cui si ha accesso tramite un rampante con 7 alzate con pianerottolo di smonto di circa 1,9 mq.

**Dunque, per rendere l'immobile conforme urbanisticamente è necessario smontare il soppalco.** Il costo per l'eliminazione delle difformità riscontrate ammonta a €2.000,00 più oneri di legge.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30 , piano 2, int. 29; è composto da 2,5 vani, confina con altra unità immobiliare a sud, con altra unità immobiliare a nord, con altra unità immobiliare ad ovest, con pianerottolo o loggetta comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio 4 , p.lla 310, sub 29.

Il CTU ha così ricostruito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta Valentino in forza del quale il sig. ... ha acquistato dalle signore ..., per il diritto di usufrutto, e ..., per la nuda proprietà, la piena proprietà sull'immobile in oggetto;

Successione del signor ..., regolata da testamento olografo del 10 settembre 1988, giusta verbale a rogito del Notaio Domenico Sarno di Avellino in data 2 agosto 1991, con detto testamento il de cuius attribuiva, tra l'altro, alla figlia ... la nuda proprietà e alla moglie ... il diritto di usufrutto sull'immobile in oggetto; detta eredità è stata accettata tacitamente dalle signore ... e ... con atto a rogito del Notaio Federico Pellegrino di Napoli in data 23 dicembre 2015;



*Successione della signora ..., regolata da testamento pubblico; con detto testamento la de cuius attribuiva al figlio ..., tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile in oggetto;*

*Atto di divisione a rogito del Notaio Domenico Ruocco di Nola in data 15 marzo 1949, con il quale alla signora ... veniva attribuita, tra l'altro, la piena proprietà dell'immobile in oggetto;*

*Atto di donazione a rogito del Notaio Mario Mariconda di Serino in data 28 dicembre 1946, con il quale il signor ... donava alla figlia ... metà del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.*

*L'esperto estimatore ha proceduto a verificare il bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico.*

*Circa le modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. C.p.c., l'esperto ha considerato che:*

***- per l'opera abusiva "soppalco" presente allo stato attuale dei luoghi, a causa di un'altezza non conforme ai minimi di legge in materia di abitabilità, non c'è possibilità di proporre istanza di sanatoria. Il CTU si è inoltre accertato dell'assenza di eventuali istanze di condono edilizio in attesa di accoglimento.***

*- Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né risulta effettuata affrancazione da tali pesi;*

*- Al fine di avere un quadro aggiornato di eventuali pendenze condominiali per spese ordinarie e straordinarie, lo scrivente ha ricevuto dall'amministratore di condominio ... la documentazione contabile di cui si allega copia.*

*Secondo quanto riportato nella Situazione Pagamenti, il sig. ... risulta a debito di € 6.069,98 di cui 5.849,41 scaduto.*

*Di seguito si segnala:*

☐ *L'epoca di realizzazione dell'immobile: 1940, così come riportato sulla planimetria catastale, pertanto, il fabbricato non è dotato di strumento concessorio autorizzativo.*

☐ *La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: non avendo avuto i grafici del provvedimento autorizzativo non si può rispondere a tale quesito.*

*Si conclude che il cespite risulta amministrativamente regolare, salvo per le modifiche accertate e precedentemente descritte (soppalco).*

*Non avendo ricevuto copia dei provvedimenti autorizzativi e relativi grafici, l'esperto estimatore ha comparato lo stato reale dei luoghi con quello della planimetria catastale di data 1940.*

***Per l'opera abusiva del soppalco, l'esperto ha verificato l'impossibilità di sanare tale abuso in quanto non sussistono i requisiti di abitabilità dell'area soppalcata.***

*Secondo l'art. 15 del Regolamento Edilizio n.1150 del 1942, l'altezza minima interna del soppalco non può essere inferiore a quelle fissate dalla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni pari a 2,7m per i locali ad uso soggiorno e 2,4m per i locali di servizio. Inoltre, non è stata rispettata la distanza minima di 1m. tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.*

*Il CTU ha verificato l'assenza di eventuali istanze di condono e/o sanatoria edilizie.*

***Dunque, per rendere l'immobile conforme urbanisticamente è necessario smontare il soppalco il cui costo è di circa €2.000,00 più oneri di legge.***

*Non si è riscontrata la presenza di eventuali ordini di demolizione dell'immobile.*

*L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore eseguito sig. ... con la coniuge ... e, su dichiarazione del debitore, dalla loro figlia non presente durante l'accesso.*

*L'esperto ha proceduto alla specifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:*

***a) Non risulta la pendenza di altre procedure esecutive;***

- b) Non risulta la pendenza di procedimenti giudiziari civili;  
c) Non risulta alcuno provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;  
d) Non risultano provvedimenti di vincoli storico-artistici come risulta dalla nota rilasciata dalla Sovrintendenza;  
e) È stata verificata la presenza di regolamento condominiale di cui si allega copia;  
f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

L'esperto indica che dall'esame documentale si esclude la presenza di

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Di contro è emersa la difformità catastale relativa al soppalco innanzi descritta.

Letta la documentazione in atti, si è verificato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi.

Di seguito, si elencano le informazioni concernenti la gestione dell'immobile:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 300,00;
- Decreto ingiuntivo n°428/18 emesso in data 08/01/2018, indetto dal Giudice di Pace di Napoli Dott.ssa Pescione Mirella;
- Dal consuntivo al 2024, risulta che il sig. ... è in debito di € 6.069,98, di cui 5.849,41 scaduto per oneri condominiali.

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato il CTU adotta il Metodo Empirico

- Procedimento Comparativo

Il METODO COMPARATIVO si articola nel reperimento dei dati storici elementari riferiti ad epoca prossima a quella di stima e dei relativi prezzi di mercato di immobili di pari attendibilità e ricadenti nello stesso segmento di tipologia immobiliare del bene da valutare.

Dopo l'adeguamento dei dati suindicati alle caratteristiche del cespite in esame, si perviene al valore ricercato. Le indagini di mercato sono state svolte utilizzando le Banche Dati ufficiali della Camera di Commercio, le agenzie immobiliari di livello nazionale, i mediatori locali e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale.

Premesse queste nozioni di ordine generale sul metodo sintetico di stima, si procede alla valutazione del cespite.

Tale indagine per immobili ad uso magazzino e deposito, aventi più o meno le stesse caratteristiche ed uguale valenza ubicazionale, ha restituito un prezzo medio al metro quadro compreso tra €3.300,00 ed €1.600,00 per mq. di superficie coperta, con un valore medio, quindi, di circa €2.290,00 per mq.. Si evidenzia che tale valore vale per un alloggio in condizioni discrete di uso e manutenzione. Ma, allorché, le condizioni dell'immobile fossero al disotto di quelle di riferimento, come riscontrato nell'ispezione effettuata, bisognerà ridurre tale valore in una misura percentuale che, in questo caso specifico, è stata determinata nel 10% circa. Orbene, sulla scorta delle considerazioni su descritte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto ritiene che il valore unitario dell'immobile sia di €2.060,00/mq.. Prendendo altresì come riferimento anche i valori riportati nella banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio che per abitazioni di tipo economico sono i

seguenti:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA

Codice di zona: C27

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1800                  | 2750 | L                | 5,7                            | 8,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1250                  | 1900 | L                | 4                              | 6   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 1250                  | 1900 | L                | 5,3                            | 7,9 | L                |

Tali quotazioni restituiscono un valore unitario medio di circa €1.575,00/mq.. Effettuando la media tra i valori individuati 2.060,00 e 1.575,00 si ottiene un valore medio complessivo pari a circa €1.800,00/mq. in c.t.. Tenuto conto che la superficie del cespite in oggetto è di circa mq.40,00, il valore immobiliare stimato con il procedimento empirico sarà pertanto:  
 $mq. 40,00 \times €1.800,00/mq. = €72.000,00.$

A questo valore va detratto l'importo forfettario di € 2.000,00 per la demolizione del soppalco per rendere l'immobile conforme urbanisticamente.

Pertanto, il valore più probabile di mercato in cifra tonda dell'immobile in oggetto è di: €70.000,00 (euro settantamila/00) in c.t.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, quindi non si è proceduto alla valutazione della sola quota."

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Ing. Stefano D'Elia 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**

- via P. Mascagni n. 5 - Palazzo Florida - 80128 Napoli - tel./fax 0817148620  
PEO: [p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it](mailto:p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it) - PEC: [avvocatopaolaciuoffo@pec.it](mailto:avvocatopaolaciuoffo@pec.it)



depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 19 ottobre 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. 213/2023 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 22 ottobre 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 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 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 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 deliberazione 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. 213/2023**" al seguente IBAN **IT18H0306903529100000010364**, con causale "**P.E. n. 213/2023 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. 213/2023**".

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. 213/2023**” al seguente al seguente **IBAN IT9210306903529100000010365**, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 e 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 12 marzo 2026.

Napoli,

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