

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV sezione Espropriazioni ImmobiliariAVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 32/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Miriam Valenti**
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. CFFGPP74T17F839S – PEC: avvocatogiuseppeciuffo@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 Miriam Valenti con ordinanza 24.09.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 32/2022 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026** alle ore **13:00** 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'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Napoli, alla via Pietro Metastasio n. 47/49, scala B, piano secondo, interno 9, composta da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione CHI, foglio 8, particella 98, sub 26, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, superficie 87 mq, rendita catastale euro 795,34, indirizzo catastale Via Pietro Metastasio Scala B interno 9 piano 2.

L'Esperto Stimatore, l'arch. Nunzio Cioffi ne fornisce la seguente descrizione: *“Piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato in Napoli alla via Pietro Metastasio n. 47/49, scala B, piano secondo, interno 9. L'abitazione è composta da: ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi. La Superficie Commerciale è pari a 85 mq. L'altezza dell'appartamento è di 3,00 m. L'abitazione confina a Nord con viale condominiale, ad Est con vano scala B e u.i. interno 10, ad Ovest con u.i. scala A, a Sud in parte con u.i. interno 10 in parte con passetto condominiale. L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 98, sub 26, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, superficie 87 mq, rendita catastale euro 795,34. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.*

L'immobile è stato realizzato con L.E. n. 215 del 15/12/1965

Il fabbricato si trova nel quartiere Fuorigrotta. Fuorigrotta è un quartiere della zona occidentale di Napoli. Assieme al quartiere Bagnoli forma la X Municipalità del comune di Napoli. È un quartiere densamente abitato ben collegato con i mezzi pubblici e con la rete viaria al centro di Napoli. Confina a ovest con il quartiere Bagnoli, a nord con i quartieri Pianura e Soccavo, a nord-est con il quartiere Vomero, a sud con il quartiere Posillipo e, infine, confina a est con il quartiere Chiaia. Al fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato si accede dai civici n. 47/49 di via Pietro Metastasio. Nella documentazione presente nel fascicolo (verbale di pignoramento, precetto,

etc.), oltre che sui documenti anagrafici della debitrice esecutata, il fabbricato è identificato con il numero civico 4. All'attualità il cancello di ingresso del fabbricato è invece contraddistinto dai numeri civici 47/49. Il fabbricato fa parte di un parco chiuso denominato Parco Angela.

L'accesso avviene direttamente dalla strada da cancello in ferro automatico con passaggio carrabile e pedonale. Il fabbricato è diviso in due scale A e B. Ha la struttura in calcestruzzo cementizio armato, con solai latero cementizi. È costituito da otto livelli di piano fuori terra, destinati ad abitazioni. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive e conservative.

Il fabbricato è diviso in due scale A e B. Ha la struttura in calcestruzzo cementizio armato, con solai latero cementizi. È costituito da otto livelli di piano fuori terra, destinati ad abitazioni. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive e conservative. L'IMMOBILE. L'immobile ha destinazione residenziale. È posto al piano secondo della scala B dello stabile. La porta di caposcala dell'abitazione è la prima a destra salendo le scale, dopo la porta dell'ascensore, è contraddistinta dal numero di interno 9. L'abitazione è costituita da: ingresso, disimpegno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi. L'altezza interna è di metri 3,00. Sviluppa una superficie coperta netta calpestabile di 78 mq. I balconi sviluppano una superficie di 12 mq.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati da luce naturale. La pavimentazione è in mattonelle di granigliato di marmo. I bagni sono pavimentati con mattonelle di monocottura e rivestiti con mattonelle di bicottura. Le pareti sono intonacate e attintate con pittura lavabile. Le porte interne sono in tamburato di legno. I serramenti esterni sono in alluminio bronzato, senza vetrocamera, le persiane sono in pvc.

L'abitazione si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione. L'ispezione effettuata nel corso dell'accesso ha permesso una sommaria valutazione della conformità degli impianti tecnici, risulta distaccata la fornitura elettrica. **Da un esame a vista l'impiantistica non appare a norma.**

L'abitazione confina a Nord con viale condominiale, ad Est con vano scala B e u.i. interno 10, ad Ovest con u.i. scala A, a Sud in parte con u.i. interno 10 in parte con passetto condominiale.

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 85 mq. La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C, misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei balconi è stata computata al 30%.

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile pignorato è identificato come incidente sulla particella 98 del foglio 207 del Catasto Terreni del Comune di Napoli. La conformità soggettiva catastale non è rispettata. Intestatario dell'immobile risulta, per 10/1000 di proprietà diomissis ... Trattasi di doppio errore, uno relativo al nominativo dell'intestatario..omissis ... è dante causa dell'attuale proprietaria, l'altro è la quota di proprietà indicata come 10/1000 anziché 1000/1000. **La conformità oggettiva catastale è rispettata. La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area in cui è ubicato l'immobile staggito, in zona Bb (Espansione recente)."**

In merito alla regolarità urbanistica: "Ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia di un immobile è necessario acquisire il titolo legittimante la realizzazione o nel caso della città di Napoli, provare che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 16 novembre 1935. Da informazioni acquisite dalla lettura degli atti di trasferimento lo scrivente ha rilevato che il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n. 215 rilasciata dal Comune di Napoli alla società costruttrice S.I.C.E. in data 15/12/1965. L'istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli in data 20/01/2025 è, al momento del deposito della presente relazione, inesitata. Purtroppo, in considerazione della nota inaccessibilità dell'archivio edilizio del comune di Napoli, può presumersi un esito negativo dell'istanza.

Pertanto, la planimetria di impianto catastale costituisce un riferimento attendibile per apprezzare la legittimità edilizia del fabbricato. Il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale non ha fatto rilevare difformità. Pertanto, l'immobile può ritenersi legittimo e commerciabile."

Sui pesi, vincoli e oneri gravanti sul cespite staggito: "Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge. Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale. Non risultano provvedimenti di vincoli storici –artistici e di altro tipo. Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento. L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato. La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1958, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici. Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello”.

Si rileva che il fabbricato ove è sito l'immobile staggito è costituito in condominio, il cui amministratore ha attestato che, alla data del 2 aprile 2025, risulta a carico dell'unità immobiliare staggita una mora così composta: Euro 13.489,40 a titolo di oneri ordinari ed Euro 5.657,66 a titolo di oneri straordinari.

STATO OCCUPATIVO: L'immobile è occupato dal soggetto esecutato.

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

PREZZO DELLA PIENA PROPRIETA': € 223.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 167.250,00

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 3.000,00

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'arch. Nunzio Cioffi con la perizia di stima depositata il 19.02.2025, pubblicata unitamente al presente avviso e al quale si fa completo riferimento per tutto quanto non letteralmente riportato nell'avviso medesimo.

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.
- 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,

inderogabilmente entro le ore 12:00 del giorno 23 febbraio 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.

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 fino al massimo 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 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** aperto presso la **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente **IBAN**:

**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)**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 32/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio 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.

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decriptate 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. 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, 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 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:**

26 febbraio 2026.

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:**

27 febbraio 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).

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 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.

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità alternative:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice intestato a "Tribunale Napoli – Proc. n. 32/2022 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

IBAN IT28W0306903529100000009809

**(I – T – DUE OTTO – W – ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE
UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE OTTO ZERO NOVE)**

con causale "P.E. n. 32/2022 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. 32/2022 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 versata una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione con le seguenti modalità alternative:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista delegato intestato a "Tribunale Napoli Proc. N. n. 32/2022 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

IBAN IT58M0306903529100000009810

**(I-TI-CINQUE OTTO – M – ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE
UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE OTTO DIECI)**

Con la seguente causale: "P.E. n. 32/2022 R.G.E. versamento fondo spese"

- **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 32/2022 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> con l'avvertenza che detta richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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** 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 (con pubblicazione anche sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteanunci.it e 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 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 24.09.2025, pubblicata unitamente al presente avviso.

Napoli, 6.11.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Giuseppe Ciuoffo