

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. 501/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Federica D'Auria**
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 Federica D'Auria con ordinanza 29.10.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 501/2024 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **10 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 proprietà di: Immobile sito in Napoli alla via Marigliano civ. 8 piano terra, individuato nel Catasto Fabbricati di Napoli sezione SCA foglio 13 particella 262 sub 13, categoria A/4 cl. 3 consistenza di 3,5 vani.

L'Esperto Stimatore, Geom. Aldo Dacomo ne fornisce la seguente descrizione: *"Il diritto reale posseduto, nel suo insieme, è la **PIENA PROPRIETA'**. Il bene oggetto del pignoramento è: Immobile sito in Napoli alla Via Marigliano civ. 8 piano Terra prima porta a sinistra per chi, entrato nell'androne, oltrepassa la rampa di scale. **Dati catastali attuali** Catasto Fabbricati di Napoli sezione SCA foglio 13 particella 262 sub 13 categoria A4 cl. 3 consistenza di 3,5 vani.*

***Confini:** Nord: cortile fabbricato mappale 271 Est: Altra UI (sub 2 stesso palazzo) Sud: Androne e vano scale Ovest: Via Marigliano.*

Trattasi di piccolo immobile di edilizia ultrapopolare posto in una traversa di Calata Capodichino.

***Comune:** Napoli. **Zona:** Quartiere San Carlo Arena – zona Capodichino immediatamente a valle dell'ex Ospedale Psichiatrico Leonardi Bianchi - 3 municipalità – Per l'OMI la zona viene individuata come "D24 Periferica /Calata Capodichino, Doganella, Via Masoni" per cui vengono indicati valori immobiliari per immobili di edilizia economica compresi tra gli 710 e 1600 euro per il secondo semestre 2024. **CAP 80141 Codice catastale F839 Zona climatica valida ai fini dell'APE "C"** – con 1034 gradi giorno **Classificazione sismica:** zona 2 (Sismicità media)*

Descrizione del fabbricato:

Fabbricatino di vecchia costruzione (la cui sagoma irregolare già veniva riportata nelle tavole grafiche del PRG del 1939) con struttura portante in muratura di tufo, privo di ogni interesse storico e architettonico e senza elementi caratteristici che lo possano elevare rispetto agli standard edilizi della zona.

Fabbricato originariamente sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) oltre ad un piano seminterrato, su cui successivamente realizzato sul lastrico altra UI.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in mediocri condizioni conservative con lievi ammaloramenti per muffe ed umidità prevalentemente di risalita oltre che per distacchi di malta dai frontini dei balconi.

Descrizione dell'immobile staggito:

Per accedere al bene staggito, entrati nel palazzo, bisogna salire i pochi gradini dell'androne ed accedere ad un piccolo cortiletto; l'immobile staggito è posto sul lato sinistro ed ha accesso dalla prima porta posta al piede della scala che reca al piano superiore.

L'immobile, di dimensioni estremamente ridotte, non rispetta i requisiti di abitabilità previsti dal DM Sanità del 1971, **né per la metratura né per l'altezza interna**. La struttura è attualmente così suddivisa: **Ingresso:** un piccolo disimpegno di circa 6,20 mq (h 2,42 m) che collega tutti gli ambienti. **Zona giorno:** una cucina/soggiorno di 18,60 mq (h 2,00 m). **Bagno:** un bagno recentemente ristrutturato di 4,20 mq (altezza 2,42 m).

L'intero appartamento è stato soppalcato: **Soppalco 1:** sopra la zona giorno è stata realizzata una camera da letto della superficie di mq. 15.70 per un'altezza utile di mq. 1,82 a cui si accede tramite una scala in legno. **Soppalco 2:** sopra l'ingresso e il bagno si trova un ripostiglio (altezza 1,30 m) con accesso tramite una botola.

Esternamente alla cucina/tinello un balcone sopraelevato rispetto al calpestio della camera per circa 1,00, frutto di un evidente trasformazione di un'originaria finestra con la creazione di uno sbalzo in cemento armato.

Come si evince dalla risposta dell'ufficio preposto il bene è **privo di attestato di prestazione energetica**. Per la sua redazione si preventiva un costo di Euro 500 (onere che, detratto dal valore di stima, resta a carico dell'aggiudicatario)"

In merito alla regolarità urbanistica: "Non risulta presente né agli atti catastali né come allegato ai precedenti titoli notarili la planimetria catastale della pregressa consistenza immobiliare "sub 1" **o altro documento che possa attestare la conformazione del bene all'epoca**. Agli allegati viene quindi prodotta tutta la documentazione catastale recuperata, ovvero visura catastale storica dell'attuale sub 13 e del pregresso identificativo sub 1, planimetria catastale del bene depositata il 23/3/2006, vax catastale con individuazione del fabbricato, elenco fabbricato. La pianta dello stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per: - **Diversa posizione della scala (probabilmente si tratta di un semplice errore di rappresentazione grafica, poiché la scala, così come riportata nella planimetria catastale, non consentirebbe la stabilità strutturale del soppalco);** - **Maggiore estensione del balcone aggettante;** - **Non viene indicato che il "balcone" è ad una quota di + 1.00.**

L'immobile, di dimensioni estremamente ridotte, non rispetta i requisiti di abitabilità previsti dal DM Sanità del 1971, **né per la metratura né per l'altezza interna**.

Come si evince dalla Tavola 7 - classificazione tipologica del PRG vigente la struttura originaria del fabbricato in cui insiste il bene staggito è classificata come "Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" e rientra in "Zona A – Centro storico" per il PRG approvato con DPGRC n. 323 del 11/6/2004 le cui norme vengono demandate dagli articoli 62 ed 86. Dalla lettura degli atti di provenienza il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e con molta probabilità sin prima del 1939, data del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli. Da notare che il rilievo aerofotogrammetrico del 1929 fatto dall'IGM, e di cui agli allegati, riporta un fotogramma dal quale si evince l'urbanizzazione della zona all'epoca e presenta delle ombre in corrispondenza dell'area di sedime del fabbricato; dette ombre possono far presumere la presenza di una costruzione bassa o quanto meno l'inizio di una costruzione. Detta circostanza porta a considerare l'involucro edilizio **esterno** regolare. Per quanto riguarda invece i due soppalchi c'è da considerare che: - **I titoli di provenienza sia in testa all'attuale proprietario che a quello precedente non parlano minimamente di soppalchi nella descrizione del manufatto - Il Comune interpellato ha certificato l'inesistenza di pratiche edilizie come non esistono pratiche di contenzioso amministrativo.** C'è da considerare poi, che prima del DM Sanità del 1971 non esistevano normative specifiche che fissassero delle altezze minime per i vani abitativi. Allo stato attuale quindi l'unica rappresentazione grafica che esiste del bene è la planimetria catastale del 2006.

Fabbricato ante 1967. Necessita demolire un balcone in aggetto"

Sui pesi, vincoli e oneri gravanti sul cespite staggito: "All'esito delle ricerche si rileva quanto segue:

- Non risultano pendere altre procedure esecutive sul bene in questione;
- Non risultano trascritte domande giudiziali;
- Non esistono provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistico se non quelli imposti dal Piano Regolatore Vigente
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Regolamento di Condominio

- Dalla lettura dei Registri immobiliari e dal titolo di provenienza non si evincono atti impositivi di servitù
 - Per la tavola 12 del PRG idrogeologicamente l'area rientra in zona a bassa instabilità.
- L'immobile staggito non ricade su suolo demaniale
L'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

Pur essendo composto da 10 piccole unità immobiliari, il condominio non risulta costituito e, come riferito dall'attuale occupante, le spese vengono suddivise tra i diversi proprietari al loro proporsi ed all'occorrenza".

STATO OCCUPATIVO: L'immobile è occupato da soggetto in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato l'8/10/2020, registrato il 14/10/2020 al n. 12915/3T/2020. Canone mensile pari ad Euro 200,00. La locazione è opponibile alla procedura.

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

PREZZO DELLA PIENA PROPRIETÀ': € 26.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 19.500,00

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dal Geometra Aldo Dacomo con la perizia di stima depositata il 7.08.2025, 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 09 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:**

- o 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. 501/2024 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:**

12 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:**

13 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. 501/2024 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

IBAN IT78H0306903529100000009866

(I – T – SETTE OTTO – H – ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE OTTO SEI SEI)

con causale "P.E. n. 501/2024 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. 501/2024 R.G.E.".

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, **l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo del prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle compente degli ausiliari.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà essere versato una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione con le seguenti modalità alternative:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista intestato a "Tribunale Napoli Proc. N. n. 501/2024 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

IBAN IT55I0306903529100000009867

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

Con la seguente causale: "P.E. n. 501/2024 R.G.E. versamento fondo spese"

-**ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 501/2024 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 della 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 29.10.2025, pubblicata unitamente al presente avviso.

Napoli, 18.11.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Giuseppe Ciuoffo

