AVVISO DI VENDITA
PREZZO RIBASSATO

L'Avvocato **Paola Ciuffo** (C.F. CFF PLA 81R68 F839N – PEC: avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. E. Ardituro con ordinanza del 3 luglio 2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 853/2014 R.G.E. ad istanza di: Unicredit Credit Management S.p.A.,

AVVISA

che presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Francesco Cilea n° 117,

il giorno 19 giugno 2025 alle ore 17:30

si procederà alla **vendita senza incanto** della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla via R. Angiulli civ. 50/52 e precisamente: locale ad uso negozio/bottega, con accesso dal civico 50, piano terra, composto da un ambiente e un bagno, confinante con via Raffaele Angiulli a sud, con proprietà aventi causa a nord, con proprietà aventi causa ovvero sub 103 a ovest, con altra u.i.u. a est, riportato nel C. F. del Comune di Napoli alla Sez. U. SCA, al foglio 10, p.lla 484, sub102, cat. C/1, classe 2, rendita € 825,71 e locale ad uso negozio/bottega, con accesso dal civico 52, piano terra, composto da un ampio ambiente e un piccolo ufficio, due wc con antibagno, confinante con via Raffaele Angiulli a sud, con altre u. i. u. a nord, con via Cupa della Vedova ad ovest, con proprietà avente causa ovvero sub 102 (porzione) e altra u.i.u. a est, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. U. SCA al foglio 10, p.lla 484, sub103, cat. C/1, classe 4, rendita € 2'270,71. Il CTU, Arch. Alessandra Guerra, fornisce la seguente **descrizione** del cespite: *“Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliari destinate a negozio/bottega, poste al piano terra di un fabbricato in Napoli, tra la via Raffaele Angiulli e via Cupa della Vedova. Gli immobili sono così riportati nell'atto di pignoramento, in danno di xxx e facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla via Raffaele Angiulli, precisamente:*

- 1. locale negozio al piano terra del civico 52 della detta via, della consistenza catastale di mq 28, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune Napoli, alla Sez. SCA, fol. 10, p.lla 484, sub. 102, piano T, z.c. 2, categ. C/1, cl. 4, mq. 28, r.c. € 825,71;*
- 2. locale negozio al piano terra del civico 50 della detta via, della consistenza catastale di mq 77, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune Napoli, alla Sez. SCA, fol. 10, p.lla 484, sub. 103, piano T, z.c. 2, categ. C/1, cl. 4, mq. 77, r.c. € 2.270,71.*

DATI IDENTIFICATIVI ATTUALI DEI SINGOLI IMMOBILI

Immobile 1.

Indirizzo: Napoli, Via Raffaele Angiulli civ. 50.

Confini.

L'immobile risulta confinante:

- a nord con proprietà aventi causa (per modifiche avvenute è diverso rispetto al grafico catastale)*
- a est con altra u.i.u.*
- a sud con via Raffaele Angiulli*
- a ovest con proprietà aventi causa ovvero sub 103.*

Dati catastali

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare, e nell'atto di pignoramento corrispondo a quelli attuali come da visura storica del 17.07.2017, richiesta dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali e sono i seguenti: Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq. Rendita € 825,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli n. 52, piano T.

Si evidenzia che l'indirizzo riporta erroneamente civ. 52, e non civico 50, riportato negli atti catastali d'impianto e nell'atto di donazione del 1990, confermato sui luoghi dalla sequenza numerica, non essendoci per il cespite, apposta la numerazione comunale.

Immobile 2.

Indirizzo: l'accesso all'immobile attualmente avviene da via Cupa della Vedova civ.106 e 104. Via R. Angiulli, 52 da ripristinare.

Confini:

L'immobile risulta confinante:

- a nord con altre u. i. u,
- a est con proprietà aventi causa (sub 102 porzione) e altra u.i.u (per modifiche avvenute è diverso rispetto al grafico catastale)
- a sud con via Raffaele Angiulli e con proprietà aventi causa (sub 102 porzione),
- a ovest con via Cupa della Vedova.

Dati catastali.

I dati catastali attuali identificano univocamente l'unità immobiliare, e nell'atto di pignoramento corrispondo a quelli attuali come da visura storica del 17.07.2017, e sono i seguenti:

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq, Rendita € 2'270,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli piano T. Nella visura l'indirizzo non è completo per assenza del civico, da riportare il n. 52.

*La scrivente ritiene opportuno per la vendita dei beni pignorati la costituzione di un **LOTTO UNICO**:*

- Immobile 1 via R. Angiulli, 50
- Immobile 2 via R. Angiulli, 52

I confini del LOTTO UNICO sono:

- a nord con altre u. i. u.
- a est con altra u.i.u.
- a sud con via Raffaele Angiulli
- a ovest con via Cupa della Vedova.

LOTTO UNICO costituito dalle due unità immobiliari pignorate.

Immobile 1: sottoposto a esecuzione immobiliare per l'intera proprietà pari a 1/1. Locale a uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli alla via R. Angiulli civ. 50, piano terra, censito al N.C.E.U. alla Sezione Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq Rendita € 825,71.

L'immobile presenta una pianta di forma trapezoidale e accesso direttamente dalla via Raffaele Angiulli, civico 50. Adiacente alla porta d'ingresso è posta l'unica finestra dell'immobile. È composto da unico ambiente e un piccolo bagno non rispondente alle norme igienico-sanitarie, posto nella zona retrostante. Ha il controsoffitto in cartongesso sospeso, creando un'ampia intercapedine con il piano di copertura in lamiera grecata. Ha un'altezza utile interna fino alla controsoffittatura pari a circa 2,90 m, una superficie utile calpestabile pari a circa 22 mq. e una superficie commerciale pari a circa 26 mq. Esposizione a sud.

Come si evince dall'allegata documentazione fotografica, lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi mediocre. Nello specifico, da un'analisi a vista, le pareti risultano rivestite da mattonelle con sovrastanti porzioni di pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono misti: la porta d'accesso ha un telaio in legno con pannellatura inferiore e sovrastante lastra di vetro, mentre la finestra è in alluminio preverniciato bianco, posta su un muretto piastrellato. L'intero vano è dotato di serranda avvolgibile a doghe, in acciaio preverniciato. La porta del locale igienico è in legno tamburato tinteggiato. La pavimentazione, come il rivestimento alle pareti è in gres porcellanato.

Nel complesso le finiture sono scadenti. È dotato di impianto elettrico esterno, con tubi protettivi rigidi e prese, interruttori fissi, privo del quadro da parete e del contatore ENEL. L'impianto idrico è dotato di contatore dell'acqua potabile, unico per entrambi gli immobili pignorati. È presente un condizionatore a parete per il riscaldamento. Mancano i certificati di conformità agli impianti: idrico/ riscaldamento ed elettrico; da installare il contatore per erogazione energia elettrica. Si presume un costo complessivo di circa € 2.000.000 + IVA.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza rappresentata in planimetria catastale allegata alla visura, per le seguenti difformità: cessione di porzione di superficie a uso servizi igienici al sub 103 e realizzazione di tramezzature; l'immobile costruito senza autorizzazione edilizia è parte della maggiore consistenza dichiarata nell'unico modello di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di xxx (dante causa), riferita alla porzione del fabbricato localizzato in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di proprietà estranea alla procedura. L'istanza è totalmente sprovvista di documentazione a corredo, vi è solo il modello 47/85 – D e bollettino 1^a rata oblazione, di fatto risultano altre 2 rate di oblazione pagata.

Per l'immobile c'è un diniego per improcedibilità alla pratica di attestazione di agibilità del Comune di Napoli – Sportello Unico Edilizia Privata, presentata dalla debitrice in data 15.03.2017. A riguardo, presso il Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune è stato accertato il Contenzioso Amministrativo – C. A. n. 492/2017 intestato a xxx, riferito alla disposizione dirigenziale n. 473 del 23.03.2017 dello S.U.E.

Immobilabile 2: sottoposto a esecuzione immobiliare per l'intera proprietà pari a 1/1. Locale a uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli alla via R. Angiulli civ. 52, piano terra, censito al N.C.E.U. alla Sezione Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq Rendita € 2'270,71. L'immobile presenta una pianta di forma irregolare e accessi direttamente dalla via Cupa della Vedova, civv. 106 e 104 (dal civ. 52 è ripristinabile). È composto da un ampio ambiente, un piccolo ufficio, due bagni con antibagno. Ha il controsoffitto in cartongesso sospeso, creando un'ampia intercapedine con il piano di copertura in lamiera grecata. Ha un'altezza utile interna fino alla controsoffittatura pari a circa 3,20 m., una superficie utile calpestabile è pari a circa 102 mq. e una superficie commerciale³ pari a circa 105 mq. Esposizione sud e ovest.

Come si evince dall'allegata documentazione fotografica, lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi ordinaria. Da un'analisi a vista, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco. Gli accessi sono protetti da serrande avvolgibile a doghe, in acciaio preverniciato. Le porte sono in legno tamburato, la pavimentazione come il rivestimento alle pareti dei servizi sono in gres porcellanato. Nel complesso le finiture sono ordinarie. È dotato di impianto elettrico esterno, con tubi protettivi rigidi, prese fisse e interruttori, dotato di quadro da parete e di contatore ENEL. Sono presenti due condizionatori a parete, mentre i bagni sono forniti di apparecchi per l'aerazione forzata. Da informazioni pervenute in loco, risulta una dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico e di messa a terra dello 01.02/2017, ma assente quello idrico privo del contatore di fornitura e di riscaldamento. Il costo per la certificazione degli impianti e adeguamento si presume di circa € 1.500,00 + IVA. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza rappresentata in planimetria catastale allegata alla visura, per le seguenti difformità: acquisizione di porzione di superficie a uso servizi igienici dal sub 102, realizzazione di tramezzature; l'immobile costruito senza autorizzazione edilizia è parte della maggiore consistenza dichiarata nell'unica domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di xxx (dante causa). Si richiama quanto esposto nel prospetto sintetico dell'immobile 1.

Per entrambi gli immobili, i numeri civici risultano invertiti fra di loro. Anche le visure catastali riportano in merito inesattezza e assenza.

Immobilabile 1

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.lla 484, sub. 102, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 29 mq (inserimento dal 9/11/2015), Rendita € 825,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli n. 52, piano T.

- Inesattezza del numero civico 52 invece che civ. 50.

Nella planimetria catastale si è riscontrato:

- via F. Cilea n.117 - 80127 Napoli - tel./fax 0817148620

e-mail: paolaciuffo@gmail.com

- riportati solo due confini
- assenza dell'indicazione dell'altezza interna
- civico errato 52 invece di 50.

Immobile 2

Comune di Napoli, Zona Urbana SCA, Fog. 10, Part.IIa 484, sub. 103, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale 83 mq, Rendita € 2'270,71. Indirizzo: via Raffaele Angiulli piano T.

- Assenza del numero civico 52.

Nella planimetria catastale si è riscontrato:

- assenza dell'indicazione dell'altezza interna.
- via R. Angiulli civico errato 50 invece di 52.

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per entrambi gli immobili, come riportato nell'elaborato di sovrapposizione redatto dalla scrivente.

Immobile 1 (sub 102):

1. Cessione di superficie

Trasferimento di superficie utile pari a ca. 7,00 mq. al sub 103.

2. Modifica degli spazi interni

Realizzazione pareti divisorie del bagno in seguito alla sottrazione della superficie.

3. Lievi modifiche di sagoma

È presente una lieve modifica di sagoma rispetto alla planimetria catastale che si ritiene sia relativa a una errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale.

Immobile 2 (sub 103):

1. Ampliamento di superficie

Il sub 103 risulta ampliato della superficie pari a ca. 7,00 mq. sottratta alla zona retrostante del sub 102, per la realizzazione di due bagni e antibagno.

2. Modifica degli spazi interni

Demolizione dei tramezzi delle due celle frigo e del bagno.

Realizzazione di tramezzature del piccolo ambiente uso ufficio.

3. Lievi modifiche di sagoma

È presente una lieve modifica di sagoma rispetto alla planimetria catastale che si ritiene sia relativa a una errata rappresentazione grafica dell'elaborato catastale.

La sottoscritta, riferito quanto appurato nel corso delle operazioni peritali all'III.mo Giudice, non ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali, le pratiche di variazione catastale (DOCFA) e le rispettive planimetrie con le modifiche accertate. Pertanto anche la redazione del tipo mappale per l'inserimento del fabbricato nel foglio ai terreni come Ente Urbano e la richiesta di correzione della sagoma del fabbricato al mappale C. F. non sono stati espletati.

Entrambi gli immobili pignorati sono stati realizzati senza titolo abilitativo. Presso il Comune di Napoli – Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio Condoni Edilizio, è presente un'unica istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di xxx (dante causa), riferita alla porzione del fabbricato localizzata in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di proprietà estranea alla procedura. Non sono presenti ulteriori istanze di sanatoria per gli immobili pignorati con riferimento alla L.724/94 e alla L. 326/2003. L'istanza è priva di documentazione, per cui non è possibile fare una comparazione tra lo stato dei luoghi all'epoca dell'istanza, con lo stato dei luoghi attuali.

Presso l'Ufficio Antiabusivismo e Condoni Edilizio del Comune di Napoli risulta pervenuta un'unica Istanza di Condoni Edilizio L. 47/85, prat. 345/87 - prot. 112117 del 30.03.1987 a nome di xxx (precedente proprietaria), riferita alla porzione del fabbricato localizzato in via R. Angiulli 50-52 – via Cupa della Vedova 110,108,104 che coinvolge anche le unità immobiliari confinanti di altra proprietà estranea alla procedura (Via Cupa della Vedova civv. 110 e 108). Gli immobili fanno quindi, parte della consistenza totale dichiarata nel modello D. L'istanza risulta priva della documentazione necessaria per il suo esame (voltura dell'istanza, titolo di proprietà, grafici dell'abuso, certificato di idoneità statico e altro), vi è solo il modello 47/85 – D e bollettino 1^a rata oblazione del 28.03.1987.

Immobile 2: €/mc 6,69 x 0,85 x 540 mc= € 3.070,71

Oneri Concessori immobile 1 e immobile 2= € 4.596,18 in ct 4.596,00

□ Diritti di istruttoria e di segreteria = € 1.537,50.

□ Oneri professionali tecnico abilitato redazione Certificato idoneità statica + prove laboratorio e saggi strumentali, presumibili € 5'000,00 oltre IVA e contributi per legge.

□ Oneri professionali tecnico abilitato per espletamento pratica € 1'500,00 oltre IVA e contributi per legge.

La scrivente per tutto quanto sopra riportato, precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

Entrambi gli immobili pignorati non sono dotati della dichiarazione di agibilità essendo oggetto di domanda di sanatoria edilizia L 47/85 non ancora definita. Dal certificato di destinazione urbanistica, come da TAV. 12 dei vincoli geomorfologici, la particella 484 è classificata area stabile.

Nel corso dell'accesso del 13.09.2017 si è constatato che:

Immobile 1 con destinazione commerciale, identificato catastalmente dal subalterno 102, e sul luogo in Via Raffaele Angiulli, 50 - attualmente, come dichiarato dalla debitrice è nella sua disponibilità, la quale consente a titolo gratuito, agli anziani del quartiere di svolgere attività ricreative.

Immobile 2 con destinazione commerciale, identificato catastalmente dal subalterno 103, e sul luogo in Via Raffaele Angiulli, 52 e Via Cupa della Vedova, 104 e 106, attualmente risulta occupato da terzi, con contratto di locazione per attività di patronato.

Dalla documentazione consegnata al Custode giudiziario in corso di accesso del 13.09.2017, risulta:

- contratto di locazione uso commerciale del 10.02.2016, tra xxx dell'immobile a uso commerciale, sito in Napoli alla via Salvatore Gambardella n. 106 (oggi via Cupa della Vedova). Quota mensile € 300,00. Durata dal 15.02.2016 al 14.02.2022. Registrazione telematica del 11.02.2016 al n. 1437 Serie 3T - Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Napoli 3.

- atti privati Cessione atto n 1437/2016 Serie 3T dal 17/05/20017, del suddetto contratto di locazione uso commerciale. Protocollo n. 92509 del 06/07/2017. Presso Front office – UT Napoli 3 –DP II Napoli.

Considerando la trascrizione dell'atto di pignoramento in data 16.10.2014 presso A.G.E. Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 1, ed essendo successiva la registrazione del contratto di locazione del 11.02.2016 e la cessione del 17.05.2017 relativo all'Immobile 2, il citato contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, paesaggistici, né alcun vincolo derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso. Come riferito dal conduttore dell'immobile e confermato dal Custode giudiziario, non risulta costituito un Condominio per cui non esistono oneri di natura condominiale, e non sono presenti formalità opponibili a terzi.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, pervenne alla debitrice, in virtù di Atto di vendita a rogito del dott. Castaldo Luigi del 30/03/2005 rep. 10538/3696 trascritto il 15/04/2005 ai nn. 12689/6032 alla Conservatoria dei RR.II. Napoli 1.

L'immobile è in corso di liberazione.

PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 34.000,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 2.000,00.

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 25.500,00

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'Arch. Alessandra Guerra con la CTU depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla via Francesco Cilea n. 117 inderogabilmente entro le ore 18:30 del giorno 18 giugno 2025, precedente alla vendita, esclusivamente nei giorni lunedì, martedì e mercoledì dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento a mezzo mail all'indirizzo paolaciuoffo@gmail.com.

- via F. Cilea n.117 - 80127 Napoli - tel./fax 0817148620

e-mail: paolaciuoffo@gmail.com

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo di euro 16,00 (sedici/00) dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile (regime patrimoniale, se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge), recapito telefonico dell'offerente;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in atti;
- nell'ipotesi in cui l'offerta pervenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, del Registro delle imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante che eventualmente all'uopo conferiti da organo assembleare è necessario allegare il verbale;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Francesco Cilea n° 117, depositando il relativo mandato redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- in caso di offerta a mezzo procuratore speciale, la stessa potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di idonea procura notarile. L'originale dell'atto di procura dovrà essere allegato all'offerta di acquisto ed inserito nella busta;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo, che potrà essere inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base sopra indicato, con l'espresso avvertimento che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base è riservata al delegato la facoltà di valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione, salve le ipotesi di rateizzazione da sottoporre al G.E. Il termine di 120 giorni deve intendersi quale termine massimo, ma l'offerente avrà facoltà di indicare un termine più breve, circostanza questa che potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e delle condizioni in esso contenute, della certificazione ipotecaria / notarile e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di comunione di beni, anche le fotocopie di detti documenti riguardanti il coniuge nonché estratto di matrimonio con annotazioni);

4) A titolo di cauzione all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Paola Ciuoffo professionista delegato P.E. 853/2014**", di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

5) All'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno stabilito per la vendita alla presenza degli offerenti.

7) in caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

8) La gara tra gli offerenti, in caso di presentazione di più istanze, si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. con aumenti minimi non inferiori a quanto sopra indicato.

9) Ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale si svolgerà la suddetta gara – si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

10) All'esito della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

11) Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nella offerta presentata per prima è inferiore al valore base d'asta indicato nell'avviso, il delegato non fa luogo alla vendita e procede alla assegnazione.

12) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente, oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Pertanto non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui: - l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in assenza di gara qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore base d'asta; - in presenza di più offerte e in caso di gara ma il prezzo che può ricavarsi sia comunque inferiore al valore base d'asta.

13) L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Condizioni generali:

o La presentazione dell'offerta di acquisto, per la procedura senza incanto, o dell'istanza di partecipazione, nell'ipotesi di vendita con incanto, equivale, per il partecipante alla vendita, ad accettazione del contenuto, delle disposizioni e delle procedure previste nel presente avviso;

o Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente all'Istituto mutuante, poiché l'esecuzione forzata si svolge con intervento per debito contratto a seguito di concessione di mutuo fondiario, nel termine di **CENTOVENTI giorni dall'aggiudicazione**, ovvero nel termine minore indicato nell'istanza di partecipazione. La quietanza di pagamento rilasciata dal predetto Istituto e un assegno circolare non trasferibile intestato "**Avv. Paola Ciuoffo professionista delegato P.E. 853/2014**", in conto spese e pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere depositati immediatamente presso lo studio del professionista delegato. Qualora il credito della banca fosse inferiore al prezzo di vendita dell'immobile la differenza dovrà essere versata, con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, unitamente alla documentazione e alla somma di cui sopra.

In alternativa, ai sensi del quinto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'articolo 574 c.p.c. o dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi le mensilità scadute, gli accessori e le spese.

o Le spese di trasferimento dell'immobile e tutti gli adempimenti necessari al passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.

o Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

o Le spese di cancellazione di tutte le formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, il quale potrà procedere a tali incombenze successivamente al rilascio, da parte degli uffici competenti, del titolo munito del timbro di mancato gravame. È in facoltà dell'aggiudicatario dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previa consegna di apposita istanza sottoscritta, in bollo, da consegnare inderogabilmente entro il termine per il deposito del residuo prezzo (e/o quietanza

del creditore fondiario) e dell'assegno relativo alle spese di trasferimento. Stante la mancata presentazione di esonero nel termine predetto il professionista procederà direttamente alla procedura di cancellazione attribuendo le relative spese all'aggiudicatario.

○ L'aggiudicatario non può chiedere che il bene venga intestato ad un'altra persona o società: per compiere questa operazione deve attendere che sia emesso il decreto di trasferimento a suo nome, completate tutte le formalità relative alla trasmissione del bene e poi potrà effettuare, a sue spese e per proprio conto, il passaggio di proprietà ad un terzo.

○ La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

○ Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. A tal fine il presente avviso rinvia integralmente alla relazione del CTU.

○ L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale richiesta scritta in bollo da depositare, inderogabilmente, presso lo studio del professionista delegato, entro il termine per il versamento del residuo prezzo (e/o della quietanza del creditore fondiario).

○ Il professionista delegato, attenendosi alle nuove disposizioni pubblicitarie, farà pubblicare almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per gli incanti un estratto del presente avviso sull'edizione domenicale del quotidiano La Repubblica; farà pubblicare l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati sul sito Internet www.astegiudiziarie.it; provvederà alla pubblicazione del presente avviso, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 C.p.c.

○ A norma dell'art. 591 bis c.p.c. tutte le attività relative alla vendita saranno espletate presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via F. Cilea n° 117.

○ Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

○ Il custode giudiziario è l'avvocato Paola Ciuoffo alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni a mezzo mail all'indirizzo paolaciuoffo@gmail.com.

○ Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta di visita va inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire entro quindici giorni.

○ Chiunque può assistere alle procedure di vendita dell'immobile pignorato purché munito di valido documento di identità da esibire obbligatoriamente al personale addetto all'identificazione dei partecipanti all'asta.

○ Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applica la normativa al riguardo nonché l'ordinanza di nomina del 3 luglio 2017 e successive integrazioni.

Napoli, 20/03/2025

Il professionista delegato
Avvocato Paola Ciuoffo