

Avv. Federica Cioffi

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 39/2018

G.E. dott.ssa Maria Rosaria Giugliano

La sottoscritta Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 10.12.2019. dal G.E. dott.ssa Maria Rosaria Giugliano della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare 39/2018 R.G.E. promossa dalla ITALFONDIARIO S.P.A., con sede legale in Roma alla via Mario Carucci n.131 avente PI 00880671003, vista la relazione di stima dell' 11 gennaio 2019 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura;

AVVISA

che il giorno **06/06/2025 alle ore 16:30** si terrà alle ore presso il recapito del dott. Notaio Vincenzo Pulcini in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares, quarto piano, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., la vendita senza incanto dei diritti di seguito precisati degli immobili pignorati così distinti:

LOTTO N. 3

Piena ed intera proprietà di un appartamento di mq 68 ubicato in ERCOLANO (NA) al vicolo Calcagno n. 10, piano secondo; è composto da un piccolo soggiorno-cucina, un bagno realizzato a sbalzo e una camera suddivisa in due ambienti da un tramezzo alto circa 2 metri. Confina a nord con fabbricato adiacente, ad est con vano scale, a sud con area cortilizia di vicolo Calcagno e ad

ovest con vico San Giulio. E' riportato nel C.F. del Comune di Ercolano foglio 10 particella 895 subalterno 6 categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), classe 4 consistenza 2,5 vani di superficie catastale 68,00 mq e rendita catastale 78,76

ZONA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore vigente la zona in cui si inserisce il fabbricato in oggetto è classificata come zona "Riqualificazione Urbanistica" in cui sono ammessi, fino all'approvazione di piani particolareggiati, interventi di consolidamento statico, normale manutenzione, risanamento igienico-sanitario (art. 7 norme di attuazione PRG). Per le norme del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani che classificano la zona come RUA (recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale) è fatto divieto per qualunque intervento che incrementi il volume anche per quegli interventi che comportino l'adeguamento igienicosanitario in quanto la zona in cui si inserisce l'immobile è ubicato in zona sottoposta a vincolo paesistico.

VINCOLI

L'intero comune di Ercolano è sottoposto a vincolo paesistico con Decreto Ministeriale del 17.08.1961 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 212 del 28.08.1961. L'area in oggetto è inoltre assoggettata al Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani istituito con decreto del Ministero per i beni e le attività culturali il 04.07.2002 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 219 il 18.09.2002) e classificata come zona RUA (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale) nella quale non sono ammessi incrementi di volume anche nel caso di adeguamento igienico-sanitario nel caso di aree vincolate come nel caso in oggetto. Per le norme e disposizioni generali per tutte le zone è vietato l'uso di alluminio anodizzato per gli infissi esterni e l'installazione di tende che impediscano le vedute panoramiche. Pertanto ogni modifica che riguardi l'aspetto esteriore degli immobili è soggetta a parere preventivo della Soprintendenza dei beni paesaggistici (art. 5 norme Piano Paesistico). L'area è sottoposta a vincolo archeologico e quindi qualunque opera che comporti scavi è soggetta a parere preventivo della Soprintendenza archeologica. L'immobile non è inserito in un Condominio.

REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e sue successive

modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima dell'11.01.2019 a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

“in riferimento alla regolarità edilizia e urbanistica, è risultato che il fabbricato, in cui è inserito l'immobile è stato realizzato ante 1939 come attestato dagli atti di provenienza e quindi privo di licenza edilizia in quanto non necessaria all'epoca della costruzione pertanto, risulta regolare dal punto di vista edilizio; Secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Ercolano, le altezze degli ambienti abitabili devono essere superiori ai 3,00 m ossia anche superiore (art. 58) a quanto prescritto dal DM 05.07.1975 (2,70 m). Le altezze dei bagni e delle cucine per il Regolamento Edilizio di Ercolano devono essere inferiori a quelle degli ambienti. L'altezza minima prevista dalla normativa nazionale è di 2,40 m. Non essendo ammessi aumenti di volume come esposto in precedenza, si conclude che il bagno attuale non possa essere messo a norma. Il che inciderà negativamente sulla valutazione dell'immobile tenuto conto del costo degli eventuali lavori (es. realizzazione di un bagno nella camera) che servirebbero per conseguire l'agibilità piena. Derivano invece da interventi successivi non autorizzati la realizzazione di tramezzature interne per la realizzazione di un angolo cottura separato dalla camera in quanto la presenza di queste avrebbe comportato una consistenza catastale maggiore. Inoltre, avendo consultato l'elenco di tutte le licenze del Comune di Ercolano, pubblicato on-line, si conclude che tali opere siano abusive. Tale realizzazione di tramezzature interne risulta sanabile mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001; il costo per tali pratiche si stima € 800,00 (Ottocento/00) da decurtarsi al valore dell'immobile. -sono presenti difformità catastali che necessitano l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA il cui costo è stato valutato in € 200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile. “

IMPIANTI

Dalla consulenza tecnica d'ufficio si evince che gli impianti non sono a norma e non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità. "A seguito delle modifiche e delle conseguenti verifiche, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità parziale mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dell'idoneità statica e degli standard minimi e della salubrità dei locali."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato sine titolo.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE LOTTO N. 3

Il **prezzo base** al primo ribasso della vendita è stato determinato in € **16.875,00 (euro sedicimilaottocentosettantacinque virgola zero zero)** prezzo così fissato in seguito al valore di stima contenuto nella relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale Ing. Tommaso Giordano agli atti della procedura, con la precisazione che l'**offerta minima** presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto prezzo base e comunque non inferiore ad € **12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei virgola venticinque); AUMENTO MINIMO:** L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **337,00 (euro trecentotrentasette virgola zero zero)**

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITÀ

DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO PER TUTTI I LOTTI

1). Le vendite avverranno nello stato di fatto e di diritto in cui i su descritti beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti; le vendite saranno a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Le vendite forzate non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non possono essere risolte per alcun motivo. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, ove esistenti, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2). Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, salvi i casi per cui sussista divieto di comprare ai sensi dell'art. 1471 c.c..

3). Possono partecipare alla vendita anche coloro che intendono effettuare il versamento del prezzo previa stipula del contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto della vendita.

4). L'offerta di acquisto (che può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore preventivamente munito di procura speciale ovvero da procuratore per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.) dovrà essere presentata in bollo da 16,00 euro, presso il recapito del Notaio dott. Vincenzo Pulcini in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Napoli n. 159, Centro Meridiana, Torre Antares, quarto piano, entro e non oltre il, **05/062025** pena l'inefficacia dell'offerta, tutti i giorni esclusi i festivi e il mercoledì, nei seguenti orari: dalle ore dieci ed entro le ore tredici e dalle ore sedici alle ore diciotto e trenta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA PER TUTTI I LOTTI

5). L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III comma c.p.c. e dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (e, eventualmente, il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il giorno della gara certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- nell'ipotesi di persona congiunta dovrà indicarsi il regime patrimoniale della famiglia (per escludere eventualmente il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del **prezzo base pari**:

-ad € **16.875,00** , per il **Lotto N.3**;

L'indicazione dell'offerta che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia della stessa;

- ad € **12.656,25** per il **Lotto N.3**.

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo eventuale previsione di rateizzazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile oggetto dell'offerta.

6). All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in vigore, nonché un assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine del **“Tribunale di Napoli RGE 39/2018”** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo; tale assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

7). Premesso che il sistema di vendita è quello cosiddetto senza incanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. atteso che, ai sensi dell'art. 569, III comma c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei suddetti beni determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- se l'offerta ex art. 572 c.p.c. è pari o superiore al valore dei suddetti immobili innanzi indicati la stessa è senz'altro accolta; - se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base innanzi indicato in misura non superiore ad un quarto, il delegato ex art. 572 c.p.c. può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione. Se vi sono più offerte ex art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta - sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara - tra gli offerenti, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile

indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti, da celebrarsi nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui alla presentazione delle offerte ovvero, dovrà svolgersi mediante rilanci verbali con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'articolo 581 c.p.c. per l'incanto o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del rispettivo immobile, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti e, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c., il delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo. Se il prezzo, ex artt. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito ovvero in caso di rifiuto dell'offerente all'acquisto, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa ed il delegato procede alla fissazione di una vendita.

MODALITÀ DI SALDO PREZZO

8). Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese (questi ultimi nella misura che sarà successivamente indicata dal delegato), è non superiore complessivamente a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, salva eventuale previsione di rateizzazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata così come appresso specificato:

- Salvo quanto disposto al punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato mediante bonifico sul libretto o conto corrente intestato alla procedura di cui all' iban che verrà fornito dal sottoscritto Delegato su richiesta dell' aggiudicatario, oppure a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla procedura in oggetto (**Tribunale di Napoli RGE 39/2018**) da consegnarsi a mani del sottoscritto delegato, entro il termine indicato nell' offerta , o qualora sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario che, ove ne ricorrano i presupposti, non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (ex art. 41 del D.Lgs. 385/93) nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data anzidetta, consegnando al professionista

delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente;

- nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al sottoscritto delegato;

- inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità verrà stabilita dall'Avvocato delegato);

- le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare l'avvocato delegato dai relativi adempimenti.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Federica Cioffi che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell 3382127746, avv.federicacioffi@gmail.com tel 081 18381787

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista Delegato dalla materiale cancellazione delle predette formalità. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a). la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b). la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c). la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d). 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. Il professionista delegato provvederà a: determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- e). a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- f). a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a). inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1

c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b). inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c). Pubblicazione dell'avviso almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul quotidiano il Mattino

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonchè ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli,

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Cioffi