

Studio Legale Ciuoffo

Avvocato Giuseppe Ciuoffo

Avvocato Paola Ciuoffo

TRIBUNALE DI NAPOLI V sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 430/2024 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa M. Valenti**

Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**

Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

L'Avvocato **Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Valenti con ordinanza del 15 ottobre 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 430/2024 R.G.E. ad istanza di: Fino 2 Securitisation s.r.l.;

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via P. Mascagni n. 5 – Palazzo Florida, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale. Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, coperti da una tettoia di lamiera coibentata, sorretta da una struttura in ferro fissata sulla ringhiera. Confinante con: scala condominiale ed alloggio interno 59 (sub 9), a nord; area scoperta comune su tre lati.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 87 mq.

PREZZO BASE D'ASTA: € 244.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO € 183.000,00;

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 3.000,00

- via P. Mascagni n. 5 – Palazzo Florida – 80127 Napoli – tel./fax 0817148620
PEO: p.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it - PEC: avvocatopaolaciuoffo.it

Il CTU, Arch. Francesca Palomby fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:

“Con atto notificato il 27.08.2024, è stata sottoposta a pignoramento l’unità immobiliare sita nel comune di Napoli, al viale Colli Aminei n. 32, in particolare:

Appartamento al quarto piano (oltre il piano rialzato), Isolato F, interno 60, di consistenza 5.5 vani, in Catasto fabbricati di detto comune alla sez. SCA, foglio 17, p.lla 272, sub 10, categ. A/3.

I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 10.09.2024 ai nn.25939/20138 dei RR.II. di Napoli I, contro ..., in ragione di 1/5 ciascuno.

Da quanto accertato presso l’Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che:

- I diritti reali pignorati sono corrispondenti a quelli nella titolarità degli esecutati, nella misura di 1/5 ciascuno, in virtù di:

Atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri del 22.05.2008, repertorio 303612, trascritto il 17.06.2008 ai nn. 22622/14836 dei RR.II. di Napoli I, con annotazione a margine del 7.05.2015 ai nn. 9953/866 della sentenza n. 12723/2014 di inefficacia atto nei confronti di UniCredit S.p.A.

- I dati ipocatastali rilevati e verificati sono corrispondenti a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d’ufficio.

- La descrizione sintetica del bene ed i dati catastali contenuti nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) ed identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale e fisica, come pervenuta ai debitori con l’atto di donazione del 2008.

- Vi sono “difformità sostanziali” consistenti esclusivamente in differenze dello stato di fatto del cespite pignorato rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali. Le difformità rilevate ne consentono ancora l’univoca identificazione.

- Per la corretta individuazione dei beni, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato con l’aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella identificativa dell’edificio è riconoscibile in modo incontrovertibile, per geometria ed ubicazione, pur se contrassegnata da un numero diverso.

Il bene pignorato costituisce un’unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un lotto unico, di seguito descritto.

Esso è ubicato all’interno di un complesso edilizio ubicato in Napoli, al Viale Colli Aminei n. 32, composto da undici edifici isolati, distinti con le lettere dell’alfabeto, serviti e disimpegnati da una serie di viali e da un’ampia area scoperta con aiuole verdi attrezzate e con posti auto utilizzati dai vari proprietari.

L’accesso avviene da un cancelletto pedonale e da un cancello carrabile, posti ai due estremi del muro di recinzione che delimita il complesso edilizio sulla pubblica via, entrambi contrassegnati dal civico 32.

Il “Fabbricato F”, di cui fa parte l’alloggio pignorato, è posto in prossimità dell’ingresso pedonale ed è composto da quattro piani in elevazione, oltre il piano rialzato, tutti ad uso abitativo, più il locale seminterrato con cantinole e box auto.

Il complesso immobiliare, in origine denominato “Rione Giovanni Amendola”, è stato realizzato alla fine degli anni Cinquanta dall’Istituto Autonomo Case Popolari e presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell’edilizia economico-popolare di quegli anni. In particolare, per il “Fabbricato F”, la struttura è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento, le facciate sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura, i balconi sono di piccole dimensioni con solette aggettanti sagomate, il blocco scala centrale disimpegna due alloggi per piano, con l’ascensore

in ferro e vetro, realizzato successivamente all'esterno dell'edificio, il tutto in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Confina con: scala condominiale ed alloggio interno 59 (sub 9), a nord; area scoperta comune su tre lati.

Da quanto rilevato, è composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, prospicienti i prospetti est ed ovest. Entrambi sono coperti da una tettoia di lamiera coibentata, molto aggettante e sorretta da una struttura in ferro, fissata sulla ringhiera.

L'immobile presenta buone caratteristiche di esposizione, soleggiamento, luminosità, ventilazione, dovute al triplo affaccio degli ambienti, razionalmente serviti dal disimpegno centrale.

Come si vede dal repertorio fotografico di accesso, lo stato manutentivo è buono sia per ciò che riguarda gli impianti sia per ciò che riguarda il tipo ed il livello delle finiture, con: infissi e tapparelle in alluminio con cassonetti di ispezione a vista; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti di tutti gli ambienti più controsoffitti sagomati della cucina-tinello rifiniti con pittura lavabile; pareti di tutti gli ambienti rifinite con pittura lavabile ed inserti di parato; pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimenti simili nel bagno e nella cucina-tinello.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, approvvigionamento gas, riscaldamento, allo stato funzionanti ma per i quali, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile certificare l'adeguatezza alle normative vigenti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m. La superficie commerciale vendibile è di circa 87 mq.

(computata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie e della superficie dei balconi ragguagliata al 30%).

L'immobile de quo è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso abitazione, viale Colli Aminei n. 32, Isolato F, quarto piano, interno 60, in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 17, particella 272, sub 10, categ. A/3, classe 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale.

Vi è l'esatta rispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli riportati nel titolo di proprietà in favore dei debitori.

I dati catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) identificano univocamente il bene a partire dalla dichiarazione in Catasto fabbricati con scheda n. 1360332 del 5.07.1965.

Agli identificativi attuali è abbinata una planimetria, di accatastamento ed attuale, difforme dallo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi

interni, con modifica di alcune tramezzature, delocalizzazione di cucina e servizi, realizzazione di due tettoie sui due balconi sagomati, lati est ed ovest, oltre alla modifica delle due loggette incassate su due lati, sui prospetti est ed ovest, con demolizione dei tompagni ed aumento della superficie catastale dei vani principali.

Le difformità riscontrate consentono ancora la riconoscibilità del cespite e la sua univoca identificazione.

In questa fase, nonostante l'assenza di coerenza oggettiva da un punto di vista catastale dovuta alle difformità descritte, non si ritiene opportuno procedere ad alcun a denuncia di variazione per l'allineamento catastale, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del bene.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la procedura di aggiornamento del catasto, ove mai ritenuto indispensabile dal GE ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

In alternativa, a seguito dell'aggiudicazione, l'acquirente potrà presentare una denuncia di variazione, con la corretta rappresentazione grafica del cespite, il tutto per ottenere la conformità allo stato di fatto della planimetria, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

I costi sono stimabili, in via forfettaria, in € 500,00 per l'onorario del tecnico redattore della pratica DocFa, compreso diritti catastali.

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Confina con: scala condominiale ed alloggio interno 59 (sub 9), a nord; area scoperta comune su tre lati.

Composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, coperti da una tettoia di lamiera coibentata, sorretta da una struttura in ferro fissata sulla ringhiera.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 87 mq.

L'edificio di cui è porzione l'immobile è un edificio a blocco isolato, identificato come "Isolato F" del Rione IACP "G. Amendola Legge 622", costruito alla fine degli anni Cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari, con contributi statali per l'edilizia residenziale pubblica. Presso gli archivi dell'ACER Campania (ex IACP) e del SUE-Ufficio Edilizia privata del comune di Napoli non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio, completo di grafici, rilasciato per la costruzione dell'edificio e dell'immobile.

L'immobile è difforme dal grafico catastale del 1965 (attuale e di accatastamento) in ordine a: la diversa distribuzione degli spazi interni; la realizzazione di due tettoie di copertura dei due balconi sagomati; la chiusura delle due loggette incassate su due lati (di uscita sui due balconi), con modifica dei prospetti e realizzazione di nuove aperture sulle facciate est ed ovest, più demolizione dei tompagni originari ed aumento della superficie utile e cubatura residenziale. Su questo punto si precisa che questa modifica è visibile a tutti i piani, estesa a tutti gli alloggi su entrambe le facciate, con caratteristiche costruttive e finiture simili a quelle presenti per l'intero edificio e quindi potrebbe trattarsi anche di una variante eseguita dall'ente nel corso dei lavori, mai dichiarata in catasto con procedura di aggiornamento e/o esatta rappresentazione grafica del cespite.

Allo stato non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata del comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate per le difformità riscontrate.

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Napoli non sono stati rinvenuti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o dei danti causa, aventi ad oggetto il bene pignorato. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto per Notaio Carlo Tafuri del 22.05.2008, repertorio 303612, trascritto il 17.06.2008 ai nn. 22622/14836 dei RR.II. di Napoli 1,

Prezzo base di vendita: € 244.000,00 (euroduecentoquarantaquattromila/00).

Il compendio pignorato ricade in "Zona B-Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona nella "Sottozona Bb -Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11.06.2004 e s.m.i.

Questa sottozona identifica nella generalità dei casi l'espansione edilizia libera a partire dal secondo dopoguerra ed è regolata dall'art. 33 delle NTA vigenti, che qui si intende integralmente riportato e trascritto.

In particolare, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia a parità di volume, previa presentazione di opportuna documentazione tecnica e/o rilascio di titolo abilitativo diretto, oltre ad interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione edilizia di porzioni più ampie del comprensorio, in attuazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quelle ammesse nella zona omogenea di riferimento.

Infine, l'immobile non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio aeroportuale, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, e, in generale, delle aree sottoposte a specifica disciplina d'ambito.

Il compendio pignorato è una porzione immobiliare di un edificio a blocco isolato, realizzato all'interno del "Rione Giovanni Amendola di viale Colli Aminei".

Da quanto accertato presso l'archivio storico dell'ACER Campania (Agenzia Campania per l'Edilizia Residenziale subentrata dal 2020 in tutte le procedure dell'Istituto Autonomo Case Popolari), esso è identificato come "Isolato F del Rione IACP "G. Amendola Legge 622".

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta, come si desume dalla richiesta del 1960 fatta dal primo dante causa per l'affitto di un alloggio all'interno di uno degli "edifici di nuova costruzione" Presso l'ente, è stata acquisita la velina del contratto di cessione alloggio (illeggibile), la copia della trascrizione dell'atto, oltre alla planimetria allegata all'atto dell'acquisto del 1975, presumibilmente stralciata dalla planimetria generale di progetto dell'Isolato F.

Purtroppo, non è stato però possibile rinvenire alcuna licenza edilizia rilasciata per la costruzione dell'edificio né i relativi grafici, come attestato dalla certificazione negativa rilasciata dal funzionario competente.

Anche presso l'archivio generale del SUE- Ufficio edilizia privata del Comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato F ed all'immobile in esame.

Su questa circostanza, la scrivente sottolinea soltanto che l'intero Rione di cui fa parte l'Isolato F è stato costruito prima del 1967, nell'ambito del più vasto Piano di edilizia residenziale pubblica iniziato nel secondo dopoguerra, in virtù di leggi speciali promulgate dal governo che incentivarono -su scala nazionale- l'urbanizzazione di aree non ancora edificate, con la costruzione di quartieri

residenziali realizzati con finanziamenti statali, statuiti dalle Leggi 408 e 622 del 1949 e s.m.i., con abitazioni a basso costo.

Detto questo, per le verifiche di legittimità urbanistico-edilizia, gli unici atti tecnici disponibili sono il grafico dell'alloggio allegato all'atto di vendita del 1975 e la planimetria catastale del 1965.

Dal confronto tra questi due grafici, si rilevano alcune difformità relativamente ad una diversa posizione degli affacci delle due camere poste sul fondo dell'alloggio, oltre ad una diversa sagoma del locale cucina, nella porzione confinante con il corpo scala.

Su questo punto, è verosimile che le differenze riscontrate siano ascrivibili ad una serie di modifiche intervenute in corso di costruzione, prima della dichiarazione in catasto dell'edificio, visto che sono visibili a tutti i piani dell'edificio.

Inoltre, dal confronto tra il grafico catastale di primo impianto (1965) e lo stato di fatto accertato, si rilevano le seguenti difformità consistenti:

□ Nella diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di alcune tramezzature, costruzione di nuove pareti divisorie e delocalizzazione di cucina e servizi igienici.

□ Nella realizzazione di due tettoie in lamiera coibentata, di copertura dei due balconi sagomati, lati est ed ovest, poggianti su strutture in ferro fissate alle ringhiere.

□ Nella totale chiusura delle due loggette incassate su due lati (di uscita sui due balconi sagomati), con modifica dei prospetti e realizzazione di nuove aperture sulle facciate est ed ovest, più demolizione dei tompagni originari ed aumento della superficie utile e cubatura residenziale.

Sul punto precedente, si precisa che la chiusura delle due loggette incassate è visibile a tutti i piani, estesa a tutti gli alloggi su entrambe le facciate, con caratteristiche costruttive e finiture simili a quelle presenti per l'intero edificio.

Pertanto, non vi è alcuna certezza che siano manomissioni ad opera dei singoli proprietari ma probabilmente potrebbe trattarsi di una modifica organica, in variante del progetto originario, eseguita dall'Istituto in fase di completamento e/o ristrutturazione dell'edificio e più in generale dell'intero Rione, senza che siano stati fatti gli aggiornamenti dei grafici catastali dei singoli alloggi.

Detto ciò, per tutte le difformità riscontrate non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata del comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate.

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Napoli non sono stati reperiti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o dei danti causa, aventi ad oggetto il bene pignorato. Le difformità complessivamente riscontrate non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Per ciò che riguarda le due tettoie di copertura dei due balconi, trattasi di opera edilizia (nuova costruzione) che altera l'estetica del fabbricato condominiale e per la quale è opportuno prevedere la riduzione in pristino con rimozione dei pannelli di lamiera coibentata e della struttura di appoggio.

I costi sono stimabili in via prudenziale in € 600,00 (euro seicento/00) compreso gli oneri di trasporto a rifiuto, conferimento ad una discarica controllata, oneri di smaltimento ed analisi chimica dei rifiuti.

Per ciò che riguarda le opere interne (demolizione e costruzione di nuovi tramezzi), nell'attuale regime urbanistico-edilizio, si tratta di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis. Pertanto, l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) è sanabile, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con l'irrogazione di una sanzione di € 1.000,00.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito, dovrà procedere prima di tutto alla rimozione delle tettoie e successivamente alla presentazione di una CILA tardiva (la cosiddetta CILA "in sanatoria"), corredata da ricevuta di pagamento della prevista sanzione.

I costi occorrenti per la presentazione della CILA tardiva, compreso la sanzione irrogata, sono stimati in € 2.500,00 (euro due mila cinquecento/00), importo comprensivo di tutti i costi amministrativi e dell'onorario professionale del tecnico incaricato.

Premesso tutto ciò, nella quantificazione del prezzo base di vendita, si terrà conto della particolare storia urbanistica del bene, dell'impossibilità di rintracciare il titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio e di tutte le problematiche illustrate, con un deprezzamento percentuale del valore di mercato prescelto, nella remota ipotesi che possano essere emessi dalla p.a. provvedimenti sanzionatori, in ogni caso finora mai posti in essere.

Agli atti del SUE del Comune di Napoli non è stato reperito alcun certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato per l'edificio e/o per l'immobile in esame, ai sensi delle normative vigenti.

Per l'immobile in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano realizzato in una zona interna al perimetro del centro abitato.

Da quanto accertato in sede di accesso e verbalizzato dal custode giudiziario, il bene pignorato è occupato da uno degli esecutati, signora xxx.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritte o disposte ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- Risulta un sequestro preventivo per equivalente, trascritto nel 2014 sul bene pignorato contro xxx. Dalla documentazione depositata in atti dal custode, si rileva che con Sentenza n. 13735/2023 della Corte d'Appello di Napoli, il reato penale contestato a xxx risulta estinto per prescrizione dei termini.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive precedenti o successive alla data di trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

- Non risultano altri procedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte sul bene in esame.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che possano restare a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta si confermano quelle indicate in certificazione notarile:

□ Iscrizione dell'11.11.2005 ai nn. 40612/16249, di ipoteca legale di GEST LINE S.p.A- sede Napoli, repertorio 169816/71 del 2.11.2005, a favore di Gest Line S.p.A. contro xxx.

□ Iscrizione del 4.05.2009 ai nn.20131/3448, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16.04/2009, rep. 165/2009, Tribunale di Napoli a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.-sede Novara contro xxx.

□ Iscrizione del 16.05.2011 ai nn. 13913/2189, di ipoteca legale di Equitalia Polis S.p.A- sede Napoli, repertorio 341/7111 del 13.05.2011, a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro xxx.

□ Trascrizione del 7.03.2012 ai nn. 5806/4386, di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti del 21.10.2011, repertorio 42955, Tribunale di Napoli, a favore di Unicredit S.p.A.-sede Roma contro gli esecutati più xxx.

□ Trascrizione del 7.10.2013 ai nn. 27614/21389, di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 17.05.2013, repertorio 31390/2012, Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.-sede Verona contro gli esecutati più xxx.

□ Trascrizione del 4.09.2014 ai nn. 24360/17256, di atto esecutivo o cautelare di sequestro preventivo dell'11.08.2014, repertorio 5123/2012 del Tribunale di Nola, a favore di Ministero delle Finanze-Direzione Generale del Demanio-sede Roma contro xxx.

□ Annotazione del 7.05.2015 ai nn. 9953/866, di sentenza di inefficacia, repertorio 12723 del 29.09.2014, Tribunale di Napoli, annotata a trascrizione n. 14836 del 2008 (atto di donazione notaio Tafuri del 2008), a favore di Unicredit S.p.A. contro gli esecutati oltre xxx.

□ Iscrizione del 28.11.2019 ai nn. 32290/4817, di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, repertorio 1492/2016 del 05/02/2016, Tribunale di Napoli, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l. contro xxx.

□ Trascrizione del 10.09.2024 ai nn. 25939/20138, derivante da atto di pignoramento del 27.08.2024, repertorio 13817, a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l., sede Milano, contro gli esecutati.

L'immobile oggetto della presente relazione e l'edificio di cui fa parte non ricadono su suolo demaniale.

Il bene in esame ed il lotto di terreno su cui insiste non sono mai stati gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel comune di Napoli.

Dalle informazioni raccolte in loco, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è soggetta ad amministrazione condominiale.

Da quanto comunicato in data 1.04.2025, dall'amministratore p.t, dott. xxx, nel complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile è costituito un Condominio per ciascun fabbricato ed un Supercondominio per la gestione delle parti comuni. In particolare: Per il "Condominio Fabbricato F", le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 1.020,00 (€ 85,00 mensili).

Per il "Condominio parti comuni", le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 216,00 (€ 18,00 mensili).

Per il "Condominio parti comuni", vi sono diverse quote condominiali insolute, relative a spese scadute negli ultimi due anni per un importo di circa € 4.921,74.

Vi sono ulteriori quote condominiali insolute per il "Condominio Fabbricato F", in merito alle quali è stato spiegato intervento nella presente procedura, per una somma complessiva di circa € 4.178,16.

Per la valutazione del bene pignorato si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e report immobiliari delle agenzie di intermediazione immobiliare accreditate e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito agli immobili da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella individuazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, dell'edificio e del contesto in cui è ubicato, con particolare attenzione a problematiche urbanistiche, stato di conservazione ed occupazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore del bene maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Il contesto è ubicato nel comune di Napoli, nel quartiere San Carlo all'Arena, in un tratto centrale del viale Colli Aminei, in una zona posta nelle vicinanze del Bosco di Capodimonte, caratterizzata da un'alta densità abitativa, con una rete completa di servizi pubblici e privati e di infrastrutture e trasporti pubblici di collegamento con altri quartieri collinari e con il centro cittadino.

Tenuto conto di tutte queste peculiarità, il grado di appetibilità degli immobili compravenduti in questa zona è molto alto.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, per immobili simili, oggetto di recenti compravendite nel comune di Napoli, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 2.700,00/4.000,00$ € per mq di superficie commerciale (forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, stato di occupazione, ed altro), si può assumere come parametro di riferimento il valore unitario $V = 3.400,00$ € per mq di superficie commerciale.

Questo prezzo, individuato per un immobile commerciabile in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, deve essere ora riferito al compendio immobiliare in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche, con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento e con la decurtazione di oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per cui tenuto conto:

- Dell'assenza di certezza in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile e della presenza di alcune difformità rispetto all'unica documentazione tecnica disponibile (grafico IACP e grafico catastale del 1965), per la quale si ritiene congruo un coefficiente di deprezzamento di 0.90 del prezzo unitario prescelto;

- Dei costi ed oneri di legittimazione urbanistica e di riduzione per le opere abusive (conclamate e sanabili), stimati in € 2.500,00;

- Dei costi di riduzione in pristino delle opere abusive (conclamate e non sanabili), stimati in € 600,00;

Dell'assenza di coerenza catastale oggettiva con necessità per l'aggiudicatario di aggiornamento del grafico catastale ai fini della conformità catastale richiesta dalle normative vigenti, con costi stimati in € 500,00;

- Della presenza di insoluti condominiali;

- Dello stato di possesso dell'immobile, occupato da uno degli esecutati non opponibile alla procedura esecutiva;

- Del valore d'uso del bene;

- Dello stato di conservazione buono accertato all'attualità;

- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;

- Dell'assenza di garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore unitario nella misura percentuale del 7%;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico di superficie commerciale vendibile di circa 87 mq è pari a:

$V = € 244.000,00$ (euroduecentoquarantaquattromila/00) in cifra tonda.

Il bene oggetto della presente relazione è stato pignorato per l'intero.

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, coperti da una tettoia di lamiera coibentata, sorretta da una struttura in ferro fissata sulla ringhiera.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 87 mq.

Prezzo base di vendita: € 244.000,00 (euroduecentoquarantaquattromila/00)."

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astegiudiziarie.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 23 febbraio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia**

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net aperto presso **Banca Sella** e dedicato al **Tribunale di Napoli** recante il 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)** dell'importo della cauzione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 430/2024 R.G.E., lotto n __, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà

a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.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. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.** Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 26 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).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. 430/2024 R.G.E.**" al seguente IBAN **IT 86 C 03069 035291 00000009847**, con causale "**P.E. n. 430/2024 R.G.E., lotto _____, versamento saldo prezzo**";

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 430/2024**".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo intestato “Tribunale di Napoli Procedura n. 430/2024 R.G.E.” al seguente al seguente IBAN IT 63 D 03069 035291 000000009848**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli o delle vendite soggette al regime IVA per le quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la seguente documentazione:

- certificazione attestante il proprio stato civile e, se coniugato, estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali;
- documentazione in ordine alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e istanza volta ad ottenerle indirizzata direttamente all'Agenzia delle Entrate;
- documentazione attestante il versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti a titolo di spese;
- documentazione attestante l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite (se già non avvenuta);
- documentazione attestante l'eventuale volontà (scritta) di esonero del professionista delegato dalle cancellazioni;
- dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti sanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231)

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – e-mail paolaciuoffo@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di

iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 0586/20141
- fax: 0586/201431
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it
- compilando il form presente sul sito www.astetelematiche.it nell'area contatti

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 15 ottobre 2025.

Napoli, 10/11/2025

Il professionista delegato
Avv. Paola Ciuoffo