

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 257/2010

G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione

Il sottoscritto Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del del 23/12/2011 dal G.E. dott. Peluso della Quinta Bis Sezione Civile del Tribunale di Napoli oggi dott.ssa M.R. Stanzione della XIV sezione civile, al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dei beni di cui appresso;

- procedura di espropriazione immobiliare n. 257/2010 R.G.E. promossa dal Credito Emiliano S.p.A.;

- Vista la relazione di stima a firma del dott. Arch. Paolo Bartoli già agli atti della procedura emarginata e sue integrazioni del 16.03.2012 e del 25.11.2019;

AVVISA

Che il giorno **23/01/2026 alle ore 16:30** procederà, davanti a sé ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c. presso il recapito del Notaio dott. 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 del seguente immobile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Duca degli Abruzzi n.63, di locale commerciale posto al piano terra, di un edificio di tre piani fuori terra, in Napoli, ove è stato realizzato un soppalco in carpenteria metallica al quale si accede a mezzo di una scala metallica. Il

tutto presenta una superficie utile al piano terra pari a metri quadrati 42 (quarantadue) mentre la superficie del soppalco sovrapposto all'ingresso è pari a metri quadrati 8 (otto) e quella del soppalco del vano trapezoidale è pari a metri quadrati 14

(quattordici). Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli ai seguenti identificativi: Sez. SEC Foglio 4 particella 150 subalterno 45 (ex subalterno 102), via Duca degli Abruzzi n. 63 piano T, zona censuaria 4, categoria C/1 (ex A/4), classe 5, consistenza m.q. 38, rendita catastale euro 710,44.

CONFINI

Dalla documentazione agli atti, si evince che il locale commerciale confina a nord-est con Via Duca degli Abruzzi, a sud-ovest con il cortile interno del corpo di fabbrica di cui fa parte ed a nord-ovest e sud-est con proprietà aliena.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

Il **prezzo base** della vendita per il Lotto Uno è stato determinato in € **18.984,37 (euro diciottomilanovecentottantaquattro virgola trentasette)** prezzo così fissato con provvedimento del 30.12.2019 da parte del GE dott.ssa Stanzone 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 € **14.238,27 (euro quattordicimiladuecentotrentotto virgola ventisette)**

AUMENTO MINIMO: L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **379,68 (euro trecentosettantanove virgola sessantotto)**

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 degli immobili e la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alle relazioni di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, dott. Arch. Paolo Bartoli già agli atti della procedura, che qui devono intendersi integralmente riportate come parte integrante e sostanziale della presente 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 - sugli immobili 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: il CTU fa risalire la costruzione ad un'epoca remota, in mancanza di ritrovamento presso l'archivio Generale del Comune di Napoli del titolo abilitativo, certamente prima dell'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e quindi considera il cespite legittimo dal punto di vista urbanistico. Inoltre il CTU afferma che non esistono istanze e domande di condono, né provvedimenti amministrativi antiabusivismo e né permesso di abitabilità.

Lo stesso dichiara inoltre, che la zona urbanistica su cui insiste il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è individuata come zona A (insediamenti di carattere storico) dalla "Variante al Piano Regolatore Generale, centro storico, zona orientale, zona occidentale" della città di Napoli, e più precisamente come "Unità edilizie di base preottocentesca, originaria o di ristrutturazione a corte", approvata con decreto del Presidente della Repubblica della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, ed emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19 febbraio 2001. La predetta tipologia edilizia è disciplinata e normata dagli articoli 26 e 64 delle "Norme di attuazione-testo coordinato", che qui si intendono riportate. *“Dal raffronto della conformazione planimetrica originaria con la planimetria catastale il Perito afferma l'inesistenza della scala a chiocciola che consentiva l'accesso al soppalco dell'ingresso, nonché la cella muraria con accesso dal cortile interno risulta essere più piccola in quanto parte della superficie risulta estranea al cespite in esame e probabilmente accorpata all'unità adiacente, ed infine l'inesistenza del soppalco realizzato nel vano trapezoidale. Di questo soppalco non vi è traccia nella documentazione catastale e d'altro canto lo stato in cui si presenta lo stesso fa ritenere che questo manufatto non sia ancora stato ultimato; e pertanto, a parere del CTU il succitato soppalco che ha interessato il cespite in esame, una volta accertate le caratteristiche qualitative e di resistenza ai carichi, in caso di risultati soddisfacenti dovrebbe essere oggetto dell'istruzione di una S.C.I.A. in sanatoria, e così pure si dovrebbe prevedere la realizzazione di una scala di accesso con caratteristiche più definitive e non da opera provvisoria quale è allo stato; - Infine l'esperto stimatore, in ottemperanza al mandato conferitogli, su espressa autorizzazione del G.E. resa con provvedimento del 22 dicembre 2010 e, con il consenso del creditore precedente, ha provveduto in data 14 febbraio 2011 ad effettuare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto da categoria A/4 (appartamento popolare) a categoria C/1 (negozio) con denuncia di variazione n. 10549 in atti in pari data, protocollo n. NA0152301; ha provveduto, altresì, a presentare presso l'agenzia del Territorio Ufficio del Catasto del Comune di Napoli in data 30 settembre 2010,*

idonea planimetria aggiornata, correggendo anche il numero civico erroneamente indicato erroneamente come 43 invece del reale 63. Si precisa che la nuova destinazione d'uso assunta dall'immobile in oggetto rientra tra quelle indicate come compatibili al capo 10 dell'art. 64 delle Norme di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale, per un cespite quale quello innanzi descritto.”

VINCOLI

Il bene pignorato infine non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

IMPIANTI

dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti sono e meno a norma , non verrà in ogni caso consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili subastati, né il certificato di agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato sine titulo;

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1). La presente vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta 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 giorno **22/01/2026** pena l'inefficacia dell'offerta, **tutti i giorni escluso festivi ed il mercoledì, nei seguenti orari: dalle 10:00 ed entro le ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:30**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 e l'indicazione dell'offerta che non potrà essere inferiore, pena l'inefficacia della stessa, di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso;
- 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.

6). La busta dell'offerta dovrà inoltre contenere , oltre alla descritta offerta :

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in vigore, nonché un assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine dell'avvocato delegato (avv. Federica Cioffi) unitamente all'indicazione del numero di **R.G.E. della procedura esecutiva (R.G.E. n. 257/2010)** 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.

- la documentazione attestante i poteri di firma del rapp.te di persone giuridiche e dell' avvocato procuratore speciale, il provvedimento del Giudice Tutelare in caso di offerta presentata da minore.

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 del bene: Le buste saranno aperte alla data fissata per l' esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

- se l'offerta ex art. 572 c.p.c. è pari o superiore al valore dell'immobile innanzi indicato, 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, 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 dell'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 : L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Qualora la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, in mancanza di adesioni alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia offerto più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore. 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:

- 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;
- 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.

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 27/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Cioffi