

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 510/2017 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Margherita Lojodice

Professionista delegato: Avv. Fortunato Annunziata

Custode giudiziario: Avv. Fortunato Annunziata

L'Avv. Fortunato Annunziata (C.F. NNNFTN85T03F839W), con studio in Napoli alla Via F. Crispi, n. 62, PEC: [avv.fortunato.annunziata@pec.it](mailto:avv.fortunato.annunziata@pec.it), Fax n. 081/5424497, professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega *ex art. 591 bis* c.p.c. emessa il 10.01.2020 dal G.E. del Tribunale di Napoli Nord in Aversa, come modificata ed integrata dall'ordinanza del 07-08.09.2022 nonché dalle successive ordinanze del 01-02.05.2023, del 28.11.2023 e del 16.06.2024 (tutte agli atti), nella Procedura esecutiva immobiliare con n. 510/2017 R.G.E. promossa da \*\*\*OMISSIS\*\*\* (art. 147 d.lgs. n. 196/2003), contro i sigg.ri \*\*\*OMISSIS\*\*\* (art. 147 d.lgs. n. 196/2003), applicate le disposizioni vigenti in materia di vendita immobiliare presso l'intestato Tribunale,

**AVVISA**

ai sensi degli artt. 591 e segg. c.p.c. che

**il giorno 27 NOVEMBRE 2024 alle ore 17:00 e seguenti**

presso lo studio del professionista delegato avv. Fortunato Annunziata sito in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62, si terrà, nell'ambito della Procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto** dell'immobile staggito e di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni sotto riportate e con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli artt. 571 c.p.c. e segg. saranno svolte dal professionista delegato nei luoghi innanzi indicati.

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Unità immobiliare sita Caivano (NA), alla Via Andrea Semonella, n. 25 (già n. 34);**

### - DESCRIZIONE -

appartamento ubicato in Caivano (NA), zona Pascarola, alla Via Andrea Semonella, n. 25 (già n. 34), primo piano, composto da salone e angolo cottura, due camerette da letto e un bagnetto oltre un piccolo corridoio e due balconi; dopo l'ampliamento (con protocollo n. NA0359156 in atti dal 10.10.2017 - n. 142429.1/2017), il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Caivano (NA), al foglio 29, particella 130, subalterno 13 (ex sub. 102), cat. A/2, cl. 3, vani 5, 105 mq., R.C. € 322,79;

- L'unità immobiliare innanzi descritta viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

- L'immobile in vendita è occupata dalla parte esecutata e non è inserita in contesto condominiale;

- **VALORE D'ASTA: € 24.435,00** (Euro ventiquattromilaquattrocentotrentacinque/00);
- **OFFERTA MINIMA: € 18.326,50** (Euro diciottomilatrecentoventisei/50);
- **OFFERTA MINIMA DI RILANCIO: € 489,00** (Euro quattrocentoottantanove/00).

### - CONFINI -

Confina a nord con Via Mazzara, a sud con il cortile interno comune ed altra unità immobiliare (proprietà aliena), ad est con altra proprietà (p.lla 112), mentre ad ovest con altra proprietà (p.lla 130).

### - DATI URBANISTICI -

Da quanto emerge dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore all'uopo nominato dal G.E. (a cui si rinvia per esteso, formando parte integrante del presente atto), si evidenzia che:

► sugli atti reperiti non viene indicata la Licenza Edilizia ma solo che l'alloggio ed il fabbricato sono di remota costruzione, mentre per la stanza realizzata abusivamente vi è Concessione Edilizia in Sanatoria *ex Lege* n. 724/1994 recante il n. 1042 del 03.03.2000 (non disponibile in atti);

► durante il reperimento dei documenti relativi alla domanda di condono edilizio e alla Concessione in Sanatoria, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano ha ritirato la documentazione acquisita dall'esperto in quanto, nel visionare tali documenti, si avvedeva che alcuni di essi erano contraffatti. Pertanto, è stato rilasciato all'esperto il certificato prot. n. 17354 del 18.07.2019 (agli atti);

► da quanto verificato dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile ricade in zona A2 del P.R.G. "*Zona Edifici e complessi di particolare interesse Tipologico e Ambientale*";

► il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale della planimetria del subalterno n. 13 ma non a quella del precedente subalterno n. 102 in quanto, dopo la costruzione della stanza abusiva poi condonata, l'alloggio ha subito un ampliamento;

► per quanto riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi dell'attuale alloggio (sub. 13), con la planimetria catastale di quest'ultimo, si evince che coincidono. Mentre se si confronta la planimetria del sub. 102 con lo stato dei luoghi si evince quanto segue: nel salone vi era un muretto che divideva la zona ingresso dalla restante area destinata a salone, la cucina era simile ad oggi, la balconata esterna su Via Mazzara non era come adesso, vi erano due balconcini, mentre per la balconata interna al cortile (ballatoio), era di dimensioni più grandi. Oggi parte di tale ballatoio è stato demolito al fine di creare la nuova scala che collega vari piani del fabbricato. Poi la restante parte del ballatoio oggi balcone è stato diviso tramite una cancellata. E' stata anche chiusa una apertura verso la camera realizzata abusivamente. Pertanto, la planimetria del sub 102 non corrisponde con lo stato dei luoghi;

► il sub. 5 e il sub, 7, che hanno generato l'immobile staggito sub. 102 (oggi sub. 13), sono stati costruiti precedentemente al 1° settembre 1967, infatti il fabbricato è di remota costruzione. Successivamente, è stato oggetto di una totale ristrutturazione ai sensi della Legge n. 219/1981 in quanto era fatiscente. La parte eseguita, durante la realizzazione del vano abusivo, è stato oggetto di un sequestro da parte dei VV.UU. in data 04.12.1996 e successivamente il cantiere è stato dissequestrato in data 26.02.1997 al n. 996;

► l'unità immobiliare in vendita non è interessata da espropriazione per pubblica utilità, non vi sono provvedimenti di imposizione di vincolo storico-artistico, di vincolo demaniale e di altro tipo, non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi, non esistono atti di sequestro penale, non esistono domande giudiziali, non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti giudiziali di

assegnazione al coniuge della casa coniugale, non vi sono oneri di natura condominiale in quanto non vi è un Condominio;

►per quanto riguarda i balconi sia su Via Mazzara che quello interno al cortile, un probabile acquirente potrà sanare tale illecito mediante accertamento di conformità artt. 36-37 del D.P.R. n. 380/2001 con una spesa massima di €. 5.000,00 circa (già detratti dal prezzo base d'asta). Mentre, non è possibile sanare tale illecito mediante il combinato disposto dell'art. 40, comma VI, della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni del credito sono successive al 2003;

►gli impianti sono sotto traccia e non sono a norma, al fine di adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente bisognerà spendere €. 1.000,00 circa (già detratti dal prezzo base);

►non vi è A.P.E., al fine di produrlo bisognerà spendere €. 400,00 circa (già detratti dal prezzo base).

La relazione di stima è pubblicata sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.), e sul sito internet: <http://www.astegiudiziarie.it> ed è consultabile presso lo studio del professionista delegato Avv. Fortunato Annunziata sito in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62 dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico.

Custode dell'immobile è questo professionista Avv. Fortunato Annunziata, con studio in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62 - Tel. n. [081/5518210](tel:0815518210) ; [081/5521400](tel:0815521400) ; [\(+39\) 3386325948](tel:+393386325948) - Fax n. [081/5424497](tel:0815424497), Mail: [fortunato\\_annunziata@libero.it](mailto:fortunato_annunziata@libero.it); PEC: [avv.fortunato.annunziata@pec.it](mailto:avv.fortunato.annunziata@pec.it).

Si avvisa, inoltre, che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto custode a chiunque abbia interesse.

#### - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE -

1) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, (o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.), è ammesso a presentare offerte di acquisto. Gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa, sigillata e completamente in**

**bianco, nei giorni feriali di apertura dell'ufficio presso lo studio del professionista delegato Avv. Fortunato Annunziata sito in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62, a pena di inefficacia entro le ore 13:00 del 26.11.2024**, con la precisazione che qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta verrà annotato a cura del professionista delegato o da persona da lui designata, il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione (allegando copia del documento di riconoscimento), il nome del professionista delegato e la data della vendita;

2) l'offerta, a norma dell'art. 571, comma III, c.p.c., è segreta ed **irrevocabile**, salvo che: A) il professionista delegato disponga l'incanto; B) siano decorsi 120 (centoventi), giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

3) l'offerta dovrà essere presentata a mezzo di domanda sottoscritta in carta legale (ovvero con marca da bollo da €. 16,00), che dovrà contenere:

A) le generalità complete dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Circondario dell'intestato Tribunale, recapito telefonico, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), del soggetto offerente;

- se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali), e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, come innanzi indicati;

- se l'offerente è in regime di separazione dei beni dovrà dichiararlo.

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente, ovvero:

- se l'offerente è minorenne, dai genitori ovvero dal curatore speciale o legali rappresentanti, previa

autorizzazione del Giudice Tutelare, la cui autorizzazione dovrà essere allegata in copia conforme;

- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dal legale rappresentante munito dei necessari poteri e bisognerà indicare i relativi dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione, codice fiscale, partita IVA e dati anagrafici del legale rappresentante), ed allegare all'offerta il certificato camerale (non visura), in corso di validità (non anteriore di tre mesi), nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta (es. procura speciale o delibera autorizzativa);

- dal procuratore speciale ed, in tal caso, l'offerente dovrà allegare all'offerta la procura speciale (notarile), in originale e copia del documento del procuratore;

- dai procuratori legali che concorressero per persona da nominare, ed, in tal caso, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 (tre), giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile), con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte;

B) il numero di R.G.E. della Procedura (come indicato in epigrafe), i dati identificativi del bene e del lotto, per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e riportato in calce alla descrizione del bene;

D) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e del presente avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile. La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita;

E) il termine non superiore a **120 (centoventi), giorni** per il pagamento del saldo del prezzo e del fondo spese per gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento (oneri tributari);

4) all'offerta dovranno essere allegati:

A) una copia di valido documento d'identità dell'offerente (che dovrà portare con sé, in originale, il giorno della vendita), e del coniuge se in comunione legale dei beni; nel caso di società e/o enti, valido certificato del registro delle imprese nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta; nel caso di procuratori speciali (se non agiscono per persona da nominare, ed, in tal caso, la procura sarà depositata nei tre giorni successivi), la procura speciale in originale e copia del documento del procuratore. In caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o incapaci l'autorizzazione del Giudice Tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme;

B) un **assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Fortunato Annunziata Prof. Del. esecuzione immobiliare Tr. Napoli Nord n. 510/2017 R.G.E.”**, per un complessivo importo pari al **10% (dieci per cento), del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del residuo prezzo nel termine fissato.

**- APERTURA DELLE BUSTE -**

**Le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62, alle ore 17:00 e segg. del giorno 27.11.2024 (giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte)**, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti.

In tale sede, il sottoscritto **dichiarerà l'eventuale inefficacia di offerte pervenute oltre il termine fissato e/o inferiori di oltre un quarto del valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso e/o non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità come innanzi precisate.**

Di seguito si procederà alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c. e, quindi:

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida:**

- se detta offerta è pari o superiore al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta;

- se detta offerta è inferiore rispetto al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), il professionista delegato potrà 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

**Se non sono presentate offerte di acquisto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e vi sono **domande di assegnazione**, il delegato provvederà su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c.;

**In caso di presentazione di più offerte valide:** il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c.,. La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelli stabiliti dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** (pari ad almeno il 2% del valore d'asta come indicato in calce alla descrizione dell'immobile staggito). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso e siano state presentate offerte di assegnazione *ex artt. 588 e 589 c.p.c.*;

**In caso di mancanza di adesione alla gara degli offerenti:**

- se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato, sempre quando ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo posto a base d'asta indicato nel presente avviso, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

**- AVVERTENZE -**

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopraindicato, se è inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e/o se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suindicati per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte, ed a partecipare all'eventuale gara come innanzi descritta, precisandosi che si potrà procedere all'assegnazione quando questo non compaia il giorno fissato per la vendita. Si invita ciascun creditore a presenziare alle operazioni di vendita.

**- SALDO PREZZO E FONDO SPESE -**

1) L'aggiudicatario, al massimo nel **termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva**, ovvero entro il più breve termine da lui indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), è tenuto al versamento del saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo della cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**Avv. Fortunato Annunziata Prof. Del. esecuzione immobiliare Tr. Napoli Nord n. 510/2017 R.G.E.**", ovvero mediante bonifico bancario.

Al riguardo si fa espresso avvertimento che, in base alla nuova formulazione dell'art. 569, comma III, c.p.c. (nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015), "quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi".

2) Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario

del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge pagando le rate scadute, gli accessori e le spese), avrà depositato presso l'ufficio del professionista delegato i due assegni circolari, intestati come innanzi indicato, relativi al saldo del prezzo di aggiudicazione, nelle modalità di cui sopra, ed alle spese per il trasferimento, come indicato in seguito, il delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 385/1993 entro il medesimo termine sopra indicato; Ai fini del versamento degli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario a norma dell'art. 41 D.Lgs., 01/09/1993, n. 385, l'Istituto di credito fondiario (o suo cessionario), dovrà effettuare, **entro 15 (quindici), giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo**, precisazione del credito mediante deposito in cancelleria e presso il professionista delegato di un dettagliato conteggio, e comunicando le coordinate ai fini del bonifico (facendo pervenire ad esso delegato tempestivamente la relativa quietanza dell'Istituto di credito fondiario), con espressa avvertenza che in caso di mancato invio dei conteggi in tempo utile da parte dell'Istituto stesso, il versamento del saldo potrà avvenire nelle mani del professionista delegato nello stesso termine improrogabile come innanzi indicato.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'Istituto mutuante di credito fondiario, la differenza di prezzo (non versata direttamente al predetto Istituto di credito fondiario), dovrà essere versata al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, intestato come innanzi indicato, **sempre entro il termine massimo di 120 (centoventi), giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), facendo pervenire al delegato la quietanza di pagamento rilasciata dalla Banca mutuante.

3) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi

dell'art. 585, comma III, c.p.c., dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del delegato, copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

4) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del II comma dell'art. 587 c.p.c.;

5) I creditori, **entro il termine di 30 (trenta), giorni dall'aggiudicazione definitiva**, dovranno depositare in cancelleria (ed in copia al professionista delegato), i titoli e le dichiarazioni di credito, per capitale ed interessi e spese legali (con la specifica indicazione del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietimo successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca *ex art. 2855 c.c.* e degli interessi chirografari) ed allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo) la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855 c.c.) e dell'eccedenza;

6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, **nei 120 (centoventi), giorni dall'aggiudicazione**, con le medesime modalità di cui sopra;

7) Nel medesimo termine di 120 (centoventi), giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare intestato come sopra o a mezzo bonifico bancario, a titolo di fondo spese, una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo differente quantificazione successiva all'aggiudicazione), a copertura delle spese ed oneri del trasferimento, nonché delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli *ex art. 586 c.p.c.*

In proposito, si evidenzia che: A) il decreto di trasferimento sarà soggetto a registrazione, trascrizione, voltura catastale ed altri eventuali adempimenti secondo la normativa vigente al momento della emissione del decreto di trasferimento; B) le spese di cancellazione delle formalità sono a carico

dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti; C) la liberazione dell'immobile pignorato (secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma VI, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8/2020), laddove occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero da terzi senza titolo opponibile alla Procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, entro e non oltre il termine di 30 (trenta), giorni dal detto versamento e prima del deposito della minuta del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. In tal caso, le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della Procedura; D) all'esito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e dell'eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ove il delegato non ne sia stato dispensato), previa liquidazione da parte del G.E. delle competenze del delegato stesso per gli incombeni di cui sopra, anch'essi a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario;

8) l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta;

9) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

10) si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge, 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **- CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA -**

L'immobile staggito viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le

indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del D.P.R. n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge n. 47/1985).

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente. 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 (anche se è indicata una differente quadratura nella relazione di stima e nella descrizione del bene indicata nel presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, comma I, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e/o 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 dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati nella relazione di stima e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio), verso la Procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello innanzi indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di

vendita andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.M., 22 gennaio 2008, n. 37, sono escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

### **- PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI -**

In ottemperanza della vigente normativa, il presente avviso sarà reso pubblico mediante inserimento, **almeno 65 (sessantacinque), giorni prima dell'udienza di vendita**, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (P.V.P.), di cui all'art. 490 c.p.c. dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario.

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.: per estratto sul quotidiano "IL MATTINO", edizione locale - **almeno 45 (quarantacinque), giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte (in giorno festivo)**; sul sito *web* del Tribunale di Napoli Nord e sul sito *web* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati, **almeno 60 (sessanta), giorni prima dalla data fissata per la vendita**; mediante distribuzione di n. 500 (cinquecento), missive non nominative con l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita da effettuarsi **almeno 20 (venti), giorni prima della data**

**della vendita.**

Gli interessati, inoltre, potranno visitare il bene in oggetto, in un periodo di tempo che va dai 45 (quarantacinque), ai 5 (cinque), giorni prima della data fissata per la vendita, previa richiesta formulata tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche" raggiungibile sul sito web [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Avv. Fortunato Annunziata disponibile personalmente o a mezzo di un proprio delegato e/o collaboratore. In proposito, si avverte fin d'ora che, inoltrata la summenzionata richiesta tramite il P.V.P., la visita deve avvenire entro 15 (quindici), giorni e che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato anche presso il proprio studio in Napoli alla Via Francesco Crispi, n. 62.

Per ogni informazione rivolgersi al custode e professionista delegato (Tel. n. [081/5518210](tel:0815518210) ; [081/5521400](tel:0815521400) ; [\(+39\) 3386325948](tel:+393386325948) - Fax n. [081/5424497](tel:0815424497) - Mail: [fortunato\\_annunziata@libero.it](mailto:fortunato_annunziata@libero.it) - PEC: [avv.fortunato.annunziata@pec.it](mailto:avv.fortunato.annunziata@pec.it)), ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Napoli, 15 Luglio 2024

Il professionista delegato

Avv. Fortunato Annunziata

***Si dichiara che il presente atto, composto da n. 15 pagine, è stato sottoscritto anche con firma digitale per autentica, in conformità delle vigenti disposizioni di legge, dall'Avv. Fortunato Annunziata.***

