



NOTAIO ANDREA VALENTE

Via dei Mille n. 49 - 80121 Napoli

Tel. 081410216 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it - MAIL deleghe@notaioandreavalente.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

Procedura N. 80042/2009 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita in sostituzione, giusta provvedimento in atti, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dell'art. 788 cpc,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **11 (undici) dicembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 16.00** presso il suo ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49 si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA** della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da ordinanza di delega e successivi provvedimenti e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Mariano Malfettone depositata in data 11 giugno 2015, alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un fabbricato su due livelli sito in Casoria (NA) alla Via Iossa Raffaele, ex IV traversa Via Indipendenza, al civico n. 19.

Il fabbricato è costituito da un appartamento al piano rialzato di circa 111,40 mq, un locale seminterrato di circa 92,28 mq, un appartamento al primo piano di circa 106,41 mq e un appartamento al primo piano di circa 89,08 mq.

Descrizione del fabbricato e delle singole unità immobiliari come descritte nell'elaborato peritale.

Osservando il prospetto del cespite su Via Iossa, si nota: sulla sinistra, a piano rialzato, una terrazza coperta, chiusa su tre lati, con parapetto, in muratura e ringhiera, a servizio del retrostante appartamento; sulla destra, un cancello in ferro, della larghezza pari a circa 3.00 m, che consente, dal piano stradale, l'accesso al fabbricato. Infatti, superato tale infisso, si procede in un androne coperto, confinante: sulla sinistra, di chi volge le spalle alla predetta via, con il pannello murario che delimita, in tale zona, l'area di sedime del fabbricato; sulla destra, con il muro di cinta sito sul confine con altrui proprietà. La copertura è costituita dall'intradosso del solaio ubicato a un'altezza, pari a circa 4.00 m, misurata dal piano di calpestio dell'androne stesso che, superando l'estensione planimetrica del piano rialzato del cespite, si sviluppa fino alla sommità del pannello

murario che materializza il limite con l'aliena proprietà, di cui in precedenza.

In tale "galleria", adiacente la tompagnatura esterna della palazzina, sono localizzati cinque gradini che consentono il raggiungimento di un ballatoio, a quota 0.90 m circa, a servizio dell'ingresso, autonomo e indipendente, dell'unità abitativa allogata al piano rialzato, di cui in seguito.

Le pareti ed il soffitto dell'androne in parola denotano, per la gran parte della superficie, l'assenza di intonaco; laddove esso è presente, si mostra mediamente, fatiscente.

Il percorso all'interno di codesta "galleria" permette il raggiungimento di un'area scoperta, individuata nella zona retrostante dell'immobile; a forma pressoché rettangolare, essa è delimitata, da altrui proprietà, con muri di cinta.

Adiacente il pannello murario posto sul confine di sinistra, rispetto colui che, all'interno della predetta superficie scoperta, volge le spalle al cespite oggetto della vertenza, trovasi la cassa di scale che consente il seguente collegamento verticale:

- a) del piano seminterrato, posto a quota — 3.10 mt circa rispetto al piano di calpestio stradale, di estensione pari all'unità abitativa sovrastante, di cui in precedenza;
- b) del primo ballatoio esterno, a servizio di due serramenti che fungono da secondo ingresso dell'appartamento posto a quota 0.90 m circa, innanzi menzionato;
- c) del secondo passetto esterno, sovrapposto a quello precedente, la cui lunghezza coincide con quella del prospetto della palazzina sull'area scoperta citata, a quota 4.17 m circa, su cui insistono sei vani di accesso: in successione, i primi tre consentono l'ingresso nell'unità abitativa individuata con Int. A; mentre, i restanti, permettono l'entrata nell'appartamento contrassegnato con Int. B, di cui in seguito;
- d) con il terrazzo di copertura del tipo non praticabile.

La cassa di scale, i rampanti, i pianerottoli sono allo stato rustico: si nota, inoltre, l'assenza dei parapetti, dei rivestimenti dei gradini, degli intonaci e quant' altro occorrente per una sicura fruibilità della struttura.

La facciata della palazzina esposta sull'area scoperta, di cui prima, per la maggior parte della superficie sia del primo, sia del secondo livello di piano, riscontra l'assenza di intonaco; solo in zone ristrette, localizzate nei pressi dell'appartamento, individuato con Int. A, esso è presente, evidenziando uno stato "normale".

Adiacente il pannello murario posto sul confine della proprietà, dirimpetto colui che, all'interno della predetta superficie scoperta testé menzionata, volge le spalle al fabbricato in parola, e nella parte retrostante la predetta cassa di scale, è identificato un ambiente adibito a cantinola, che costituisce la pertinenza esterna esclusiva dell'appartamento posto al piano rialzato del cespite menzionato, le cui condizioni interne versano in uno stato di fatiscenza.

Il prospetto del fabbricato su via Iossa (ex IV Traversa via Indipendenza), è

costituito, al 2° livello, da una balconata che, sormontando sia la terrazzina a piano rialzato, sia il grande cancello d'ingresso, di cui in precedenza, si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata. Il grado di rifinitura dell'intonaco si mostra "normale" per quanto concerne le zone interessate al piano rialzato e al secondo livello riguardante l'appartamento denotato con Int. A; mentre, si manifesta alquanto scadente in corrispondenza delle parti relative all'unità abitativa contraddistinta come Int. B

1) Appartamento ubicato al piano rialzato: l'unità abitativa, in parola, è sita a quota 0.90 mt circa del fabbricato che è strutturato con elementi orizzontali e verticali in c. a.; ultimata nel 1981, è così articolata: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, piccolo corridoio, bagno, due camere, cantinola esterna terrazzo coperto e ballatoio ad uso esclusivo.

La superficie utile è di 111.40 mq circa, e l'altezza misura pressappoco 3.00 m. Catastalmente è individuato al Foglio 1, particella 460, sub 2, cat. A/2, RC Euro 361.52.

Le finiture interne possono sintetizzarsi nel modo seguente: Pavimentazioni: piastrelle in grès in tutti i locali. Rivestimenti bagno e cucina: piastrelle in grès. Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali: intonaco civile liscio e pitturazione. Serramenti e infissi interni ed esterni: in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico; mentre è mancante di impianto di riscaldamento. Il grado generale delle finiture è discreto, invece, lo stato di manutenzione e conservazione è insufficiente per quanto concerne gli infissi esterni, serviti dal ballatoio prospiciente l'area scoperta interna del fabbricato. Lo stato di manutenzione della pertinenza esterna, rappresentata dalla cantinola, è scadente.

2) Locale seminterrato: il locale in parola è ubicato in corrispondenza verticale all'appartamento di cui prima, ad una quota di circa 3,10 mt dal piano stradale.

La superficie utile misura pressappoco 92.28 mq. Catastalmente è individuato al CF al Foglio 1, particella 460, sub 3, cat. C/2, RC Euro 302,44.

Tale ambiente è caratterizzato: dalla mancanza di intonaco sia alle pareti, sia all'intradosso del solaio; dall'assenza di servizi igienico sanitari, e dalla precarietà dell'impianto elettrico. La pavimentazione è costituita da massetto di cemento, il cui stato di conservazione raggiunge un livello di mediocrità.

3) Appartamento ubicato al primo piano individuato come Int. A: l'unità abitativa, in parola, è sita a quota 4.17 mt circa dal piano stradale, e, verticalmente sovrastante, in toto, l'appartamento, denotato Int. B, trattato in precedenza.

Ultimata, presumibilmente, nel periodo intercorrente tra la fine degli anni '90 ed inizio del 2000, essa si compone di: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere, passetto esterno servito dalla cassa di scale ed un balcone prospiciente Via Iossa. La superficie utile misura 106,41 mq circa, mentre la dimensione dell'altezza è pressappoco 2,90 mt. Catastalmente è individuato al CF al Foglio 1, particella 460, sub 101, cat. A/2, RC Euro 553,90.

Le finiture interne possono sintetizzarsi nel modo seguente: Pavimentazioni:

piastrelle in grès porcellanato in tutti i locali. Rivestimenti bagno e cucina: piastrelle in grès porcellanato. Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali: intonaco civile liscio e pitturazione con resine acriliche. infissi interni: in legno tamburato. Serramenti e infissi esterni: in alluminio anodizzato. L'appartamento è dotato di impianti per civile abitazione quali: impianto elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento autonomo. Il grado delle finiture è buono, anche per quanto concerne i materiali impiegati.

4) Appartamento ubicato al primo piano individuato come Int. B: l'unità abitativa, in parola, è sita a quota 4.17 mt circa dal piano stradale; essa è confinante lateralmente con l'appartamento di cui prima, e verticalmente sovrastante l'androne relativo all'ingresso del fabbricato dal piano stradale, di cui in precedenza.

Ultimata, presumibilmente, nel periodo a metà degli anni 2000, è così articolata: soggiorno - pranzo, cucina, doppio bagno, ripostiglio, doppio disimpegno, due camere, passetto servito dalla cassa di scale, prima menzionato, ed un balcone prospiciente Via Iossa. La superficie utile è pari a circa 89.02 mq, mentre l'altezza misura all'incirca 2,90 mt. Catastralmente è individuato al CF al Foglio 1, particella 460, sub 102, cat. A/3, RC Euro 335,70.

Le finiture interne possono riassumersi nel modo seguente: Pavimentazioni: piastrelle in grès porcellanato in tutti i locali. Rivestimenti bagno e cucina: piastrelle in grès porcellanato. Rivestimenti pareti e soffitti rimanenti locali: intonaco civile liscio, pitturazione con resine acriliche e parati. Infissi interni: in legno tamburato. Serramenti e infissi esterni: in alluminio anodizzato. L'appartamento è dotato di impianti per civile abitazione quali: impianto elettrico ed idrico - sanitario; mentre l'impianto di riscaldamento è costituito dalle sole tubazioni per il passaggio dell'acqua; mancante, quindi, della caldaia e dei radiatori. Il grado delle finiture è buono anche per quanto concerne i materiali impiegati; invece, il livello di manutenzione e conservazione non è del tutto soddisfacente per quanto riguarda lo stato dell'intonaco e della tinteggiatura attinente alle zone, delle facciate dello stabile, localizzate, nei pressi dell'unità abitativa in parola, riguardanti quelle prospettiche: sia su via Iossa, sia sull'area interna del cespite.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al Fg. 1, p.lla 460, sub. 2, Cat A/2, RC Euro 361,52; Fg. 1, p.lla 460, sub. 3, Cat. C/2, RC Euro 304,44; Fg. 1, p.lla 460, sub. 101, Cat. A/2, RC Euro 553,90 e Fg. 1, p.lla 460, sub. 102, Cat A/2 RC Euro 335,70.

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia il CTU riferisce che l'intero fabbricato fu costruito abusivamente e che successivamente fu presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e altre due domande di condono edilizio ai sensi della legge 724/94. Il Comune di Casoria ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 515/10, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 57/2011 ed il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 56/2011.

Il compendio immobiliare è pervenuto agli attuali proprietari, tra l'altro, in virtù di successione *mortis causa* registrata a Napoli il giorno 11.04.2007 n. 1206 Vol. 4673 Prot. NA0297465 e trascritta nei RR.II. di Napoli 2 il 24.10.2007 ai nn. 68547/34672 e atto di compravendita per Notaio Angelo Spina del 14.03.1981 trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 01.04.1981 ai nn. 7671/6615.

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia risulta occupato dai dividendi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto in perizia.

ONERI CONDOMINIALI

Nulla è detto in perizia.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Il prezzo base di riferimento: Euro 280.193,48

(duecentoottantamilacentonovantatré virgola quarantotto);

Offerta minima: Euro 210.145,11

(duecentodiecimilacentoquarantacinque virgola undici);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

MODALITÀ E CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

1) Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La consistenza del compendio immobiliare è meglio specificata nella richiamata perizia CTU – che deve intendersi qui per intero richiamata – anche in merito alla normativa relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

2) La vendita non è soggetta alla garanzia per evizione o mancanza di qualità, né potrà essere addotto alcun motivo per la sua risoluzione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compreso ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) L'offerta di acquisto può essere formulata da soggetti di cui all'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso l'ufficio secondario del professionista delegato Notaio Andrea Valente sito in Napoli alla Via dei Mille n. 49, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita (esclusi il sabato e i festivi).

5) Le offerte a pena di inefficacia dovranno essere depositate in duplice busta chiusa. Sulla prima busta, a cura del ricevente, devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta deve essere inserita una

seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento del lotto per cui viene fatta l'offerta.

6) L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi a mezzo assegno circolare a beneficio di "Notaio Andrea Valente RG 80042/09", che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini.

7) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571, co. III, c.p.c. e dovrà contenere:

- Generalità dell'offerente che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione della vendita (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile – se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi allegando estratto di matrimonio con annotazioni - recapito telefonico e indirizzo e-mail);

- Fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale;

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

- Se l'offerente è persona giuridica è necessario indicare la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA/CF, i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente ad un suo documento di identità e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

- In caso di offerta presentata da più soggetti è necessario indicare il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento/rilancio.

- Il numero della procedura.

- I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore oltre di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

- L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione del professionista delegato, e comunque non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili e di conoscere le regole della gara.

8) In ipotesi di offerta presentata da un minore è necessario che la stessa sia sottoscritta dai genitori (o da chi esercita la responsabilità genitoriale) previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta.

9) In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà dichiarare entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso l'ufficio del professionista delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il relativo mandato con data anteriore alla gara.

10) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore

fondario (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 vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al ceditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto 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. 385/93.

11) Nel giorno ed all'ora fissata della vendita il professionista delegato a norma dell'articolo 572 c.p.c. procederà all'apertura delle buste.

▪ In caso di un'unica offerta dichiarata valida che sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito, in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

▪ In caso di pluralità di offerte dichiarate valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

12) Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno.

13) SALDO PREZZO - L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni (centoventi) giorni - termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento/mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato la copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Il provvedimento di delega stabilisce che, visto l'art. 569, comma 3, c.p.c., non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del bene.

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento.

È facoltà per l'aggiudicatario richiedere al professionista delegato le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) e resta suo onere la presentazione delle relative istanze per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali.

14) FONDO SPESE - L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta;

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo e del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- è a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidata dal Tribunale.

15) ASSEGNAZIONE - Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.
- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

16) LIBERAZIONE. Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).;

17) PRECISAZIONI - L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui tutti devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea Valente in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 – 081410216 -mail richiestavisita@notaioandreavalente.it – deleghe@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp> e www.astegjudiziarie.it.

Napoli, il giorno 02 (due) ottobre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente