

AVVOCATO FABIO CIAPPA

VIA S. LORENZO, 66 - 80018 - MUGNANO DI NAPOLI (NA)  
TEL. 3283298421 - FAX 081 2451311  
fabio-ciappa@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 272/2014**

**G.E. Dott. Antonio Cirma**

L'Avvocato Fabio Ciappa, con studio in Mugnano di Napoli, alla via S. Lorenzo n. 66, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Tribunale di Napoli Nord, in persona del G.E. Dott. Antonio Cirma con ordinanza del 22/6/2017 e successiva integrativa del 30/09/2022;

- viste le ordinanze di cui in atti;

**AVVISA**

che il giorno **18 MARZO 2025, alle ore 16,30 e ss.** avanti a sé, presso il suo studio in Mugnano di Napoli alla Via San Lorenzo, 66, si procederà alla

**vendita senza incanto**

degli immobili di seguito descritti, secondo le modalità e le condizioni di seguito riportate:

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO 1**

**- prezzo base d'asta ulteriormente ribassato di 1/4: € 32.368,35**

**- offerta minima: € 24.276,26 (pari al 75% del prezzo ribassato a base d'asta);**

**- aumento minimo in caso di gara € 1.000,00**

**Descrizione:** Piena ed esclusiva proprietà di un locale deposito sito in Parete (CE) alla Via Labriola n. 10, al piano terra, della superficie commerciale di mq 250,16 (utile 235,71). Si accede all'immobile attraverso l'androne e la corte comune. In discreto stato di conservazione e manutenzione.

**Catasto:** l'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Parete (CE) Foglio 2 Particella 5824, sub 2, cat. C/2, cl. 1, consistenza 190 mq, superficie catastale 143,00 mq, Rendita Catastale € 343,44, indirizzo Via Arturo Labriola n. 10, p. T.

**Confini:** l'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà, ad Est con strada privata, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con androne e corte interna sub 1, scale comuni sub 3 e sub 4 stessa ditta.

**Stato di occupazione:** L'immobile è libero e nella disponibilità del custode.

**Conformità catastale - regolarità urbanistica ed edilizia**

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. ed ai quali integralmente si rinvia, risulta che *“Il fabbricato in cui è posto l'immobile, relativamente ai piani terra e primo, è stato realizzato con Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 rilasciata dal Comune di Parete in data 08/07/1992 (...). I grafici allegati alla Concessione in Sanatoria corrispondono a quelli catastali ma non allo stato attuale dei luoghi.”* Precisa il CTU che le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riguardano:

*“- la diversa distribuzione degli spazi interni;*

***- una porzione del sub 2 è in uso da parte del confinante sub 4.***

*La modifica degli spazi interni all'immobile è avvenuta in assenza di titoli autorizzativi. Ai fini dell'esatta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è necessario presentare una SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01), per la legittimazione delle modifiche apportate, seguita dall'aggiornamento catastale del bene.*

*- Ai fini della SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) del bene si stimano:*

*€ 1.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;  
€ 516,00 quale sanzione per SCIA tardiva al Comune di Parete; € 103,30 per diritti di segreteria al Comune di Parete.*

*- Ai fini dell'aggiornamento catastale del bene si stimano:*

*€ 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;  
€ 50,00 quali tributi all'Agenzia delle Entrate.*

*Inoltre il soprastante terrazzo di pertinenza dell'appartamento sub 5 è stato ampliato aumentando così anche la superficie coperta del sub 2 - locale deposito attrezzi agricoli (Lotto 1) - in assenza di titoli autorizzativi. Pertanto le spese per la demolizione del detto solaio, (omissis) devono essere ripartite tra il sub 2 ed il sub 5 (...)*

*Avendo stimato un totale di € 7.000,00 + IVA al Lotto 1 competono € 3.500,00 + IVA”.*

**Di tali costi il CTU ha tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita.**

\*\*\* \*\* \*\*

### LOTTO 3

**- prezzo base d'asta: € 202.492,93**

**- offerta minima: € 151.869,69 (pari al 75% del prezzo ribassato posto a base d'asta);**

**- aumento minimo in caso di gara € 5.000,00.**

**Descrizione:** Piena ed esclusiva proprietà di una unità immobiliare, sita in Parete (CE) alla Via Labriola n. 10 al piano primo, della superficie commerciale di mq 344,57 (utile 143,86. Nello stato di fatto **risulta frazionata in due distinti ed autonomi appartamenti indicati come A e B.** In buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile è sprovvista di APE ed i costi per ottenerla sono stati stimati in € 150,00 circa.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- l'appartamento "A" da un soggiorno- pranzo, due camere ( una matrimoniale ed una multiuso) , una cucina, un bagno, un disimpegno e due balconi;
- l'appartamento "B" da soggiorno; camera cucina pranzo; tre camere da letto, due bagni un disimpegno una lavanderia, un balcone ed un terrazzo

**Catasto:** l'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Parete (NA) Foglio 2 Particella 5824, sub 5, cat. A/3, cl. 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 213 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, Rendita Catastale € 640,41, indirizzo Via Arturo Labriola n. 10, p. 1.

**Confini:** l'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà, ad Est con strada privata, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con la via Labriola.

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

#### **Conformità catastale - regolarità urbanistica ed edilizia**

Dagli accertamenti effettuati dal CTU nella perizia e nella integrazione alla stessa, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. ed ai quali integralmente si rinvia, risulta che *"Il fabbricato in cui è posto l'immobile, relativamente ai piani terra e primo, è stato realizzato con Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 rilasciata dal Comune di Parete in data 08/07/1992 (...). Esiste il certificato di abitabilità rilasciato in data 18/07/1992 relativamente all'immobile sub 5, posto al primo piano ...*

Precisa il CTU che dal confronto tra i grafici allegati alla concessione in sanatoria (corrispondenti alla planimetria catastale) e lo stato dei luoghi si evince che:

- l'immobile sub 5 ha subito la modifica degli spazi interni in assenza di titoli autorizzativi.
- nell'appartamento A è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B, alla camera da letto Lm ed il balcone b2 è stato traslato dalla sua originaria posizione, il tutto in assenza di titoli autorizzativi.

- nell'appartamento B è stato creato un corpo aggiunto corrispondente al bagno B2, alla camera da letto L2 , a parte del corridoio ed alla lavanderia Lav, inoltre è stato ampliato il terrazzo verso il alto Sud, aumentando così anche la superficie coperta del sottoposto sub 2 - locale deposito attrezzi agricoli (lotto 1) in assenza di titoli autorizzativi.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è possibile procedere alla sanatoria mediante SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) e successivo aggiornamento catastale, mentre per le parti aggiunte è necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto descritto nei grafici autorizzativi della Concessione in Sanatoria procedendo alla loro demolizione.

Ai fini dell'esatta rispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici della Concessione in sanatoria (corrispondenti alla planimetria catastale) è necessario **presentare una SCIA tardiva (accertamento di conformità art.36 D.P.R. 380/01)** per la legittimazione delle modifiche apportate, per l'apertura di un vano di collegamento interno tra i due appartamenti e per autorizzare le demolizioni, seguita dall'**aggiornamento catastale (diversa distribuzione degli spazi interni)** del bene. **Precisa il tecnico che i costi per la demolizione della parte abusiva del terrazzo andranno ripartiti tra il sub 5 app. B ed il sub 2 – locale deposito attrezzi agricoli;**

- Ai fini della SCIA tardiva (accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01) del bene si stimano: € 1.500,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica; € 516,00 quale sanzione per SCIA tardiva al Comune di Parete; € 103,30 per diritti di segreteria al Comune di Parete.

- Ai fini della Direzione lavori e Sicurezza in progettazione ed in esecuzione si stimano: € 4.000,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per direzione lavori e Sicurezza in progettazione ed in esecuzione.

- Ai fini della demolizione delle parti abusive e messa in pristino si stimano:

€ 16.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento A)

€ 18.000,00 + IVA corrente (parte abusiva dell'appartamento B)

€ 7.000 + IVA corrente (parte abusiva del terrazzo) – da dividere col sub 2

- Ai fini dell'aggiornamento catastale (frazionamento) del bene si stimano:

€ 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica; € 50,00 quali tributi all'Agenzia delle Entrate

**Il tutto per un totale di € 53.714,90.** Di tali costi il CTU ha tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

## NOTIZIE COMUNI AI DUE LOTTI

### Provenienza

- atto di donazione per notar Riccardo Fiordiliso di Aversa del 5/12/1974, trascritto in data 13/12/1974 ai nn. 27725/24313 avente ad oggetto la piena proprietà del fondo edificatorio di 574 mq, sito in Parete individuato al catasto terreni con il foglio 2, part. 597, are 05,74, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti;
- atto di rinuncia ad azione di riduzione per notar Domenico Farinaro di Aversa del 2/04/2007 Rep. 45948 trascritto in data 17/04/2007 ai nn. 24691/12580.0

Per la provenienza ultraventennale si rimanda agli atti depositati nel fascicolo della procedura in oggetto consultabili anche presso la Cancelleria della III sezione civile - Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

I predetti immobili verranno trasferiti con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, di cui sono parte, da considerare tali per legge o per convenzione.

\*\*\*\*\*

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con la zona omogenea individuata dal PRG vigente, ossia zona B1 – Zona di integrazione.

Non si segnala l'esistenza di procedure di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Agli uffici comunali preposti, non sono stati rinvenuti gravami da censo, livello o uso civico.

Non è istituita regolare amministrazione condominiale

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione peritale del CTU alla quale integralmente si rinvia e che forma parte integrante del presente avviso consultabile presso la cancelleria della III sez. espropri del Tribunale di Napoli Nord ed in copia sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*\*\*

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Mugnano di Napoli alla Via San Lorenzo, 66, nei tempi e nei modi di seguito descritti. Tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato. Il fascicolo d'ufficio della procedura resta depositato presso la Cancelleria dell'Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, III sezione civile ove è consultabile.

Maggiori informazioni sui beni immobili in vendita potranno, comunque, essere richieste dagli interessati al Custode/Professionista Delegato, Avvocato Fabio Ciappa, tutti i giorni lavorativi dalle ore 16,30 alle ore 19,00 telefonando al n. 3283298421.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima della vendita, potranno visionare gli immobili previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e previo appuntamento con il Custode Giudiziario, il quale potrà altresì fornire informazioni e documenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e per la richiesta di un eventuale mutuo, con avvertimento che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato ex art. 490 c.p.c.:

- ✓ **sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);**
- ✓ per estratto sul quotidiano **Il Mattino edizione domenicale;**
- ✓ sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** e sul sito web del Tribunale unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima con i relativi allegati.

La pubblicità della vendita sarà altresì eseguita mediante distribuzione di missive informative contenenti l'annuncio della stessa.

### **Modalità di presentazione delle offerte.**

- a norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno (fatta eccezione per il debitore e per le persone a carico delle quali vigono i divieti di legge ex artt. 323, 378 e 1471 c.c.) può presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (esclusivamente avvocato) munito di procura speciale in forma notarile, il quale potrà agire anche per persona da nominare;
- l'offerta dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:00, escluso i festivi, e in ogni caso, a pena di inefficacia, non oltre **le ore 12.00 del 17 marzo 2025**, giorno precedente la data fissata per la vendita, su carta con un bollo da € 16,00;
- l'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa e sigillata completamente in bianco. Su di essa, al momento del deposito, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata annoterà il nome di chi provvede materialmente al deposito, che può essere anche diversa dall'offerente (previa identificazione a mezzo di un valido documento di riconoscimento), il nome del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna.

### **Contenuto dell'offerta:**

- nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile e specificazione dello stato patrimoniale dei coniugi (se in comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge) ed il recapito telefonico dell'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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dai legali rappresentanti, previa loro identificazione, ed alla stessa dovrà allegarsi l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, occorre indicare i dati identificativi e cioè la denominazione, la sede, il numero di iscrizione, il codice fiscale e/o la partita Iva, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il N. di RGE della procedura;
- 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;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli altri oneri anche tributari in un tempo non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta. In mancanza di indicazione del termine si riterrà che lo stesso sia comunque di 120 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 174 disp. att. c.p.c. (nel Circondario dove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria).

**Documenti da allegare all'offerta:**

- la fotocopia di un valido documento di identità e fotocopia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni;
- la partita IVA della società, nonché certificato camerale (non visura), in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri conferiti al soggetto che interviene in sede di gara
- in caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o incapaci l'autorizzazione in copia conforme del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela;
- la procura speciale notarile in originale, dalla quale risultino i poteri conferiti al procuratore legale che interviene in sede di vendita e copia del suo documento; nel caso in cui concorra per persona da

nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro 3 giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare la relativa procura speciale (notarile) che deve avere data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte;

- uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Napoli Nord RGE n. 272/2014", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione unitamente alla fotocopia fronte retro dello stesso su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, la cauzione sarà trattenuta.

Si precisa che:

- l'offerta non è efficace se non rispetta il contenuto prescritto, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate, ovvero se presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche se l'offerente non si presenta in sede di gara, salvo che il delegato disponga l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla presentazione della stessa ed essa non sia stata accolta.

#### **Apertura delle buste**

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del professionista delegato in Mugnano di Napoli alla via San Lorenzo 66, alle ore 16,30 e **ss. del giorno 18 marzo 2025**. Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, espressamente convocati con la notifica del presente avviso di vendita per sentirli sull'offerta ex art. 572 c.p.c., sono invitati ad essere presenti alla sopra citata data.

Previa verifica della regolarità ed efficacia delle offerte, si procederà alla deliberazione sulle stesse a norma dell'art. 572 c.p.c. e ss.

Pertanto:

- **se risulterà presentata una sola offerta** e la stessa sarà pari o superiore al prezzo base sopra determinato, sarà senz'altro accolta.

- **se il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo posto a base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (se, cioè, non inferiore al 75% del prezzo base)**, il sottoscritto delegato nel caso in cui dovesse, ragionevolmente, ritenere che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà alla vendita;



- **se non sono state presentate offerte e vi sono istanze di assegnazione**, ex art. 588 c.p.c., il sottoscritto delegato provvederà su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c. salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

- **se risulteranno presentate più offerte**, il sottoscritto delegato, ex art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci verbali nella misura sopra indicata, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. All'esito della gara, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se detto prezzo risulta, comunque, inferiore al prezzo posto a base d'asta sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. si procederà all'assegnazione;

- **in presenza di più offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, il sottoscritto delegato**, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Qualora il prezzo, indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sarà inferiore al prezzo posto a base d'asta come sopra indicato e sono state presentate istanze di assegnazione il sottoscritto delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Se il creditore è rimasto assegnatario a favore di un terzo, nei cinque giorni successivi alla assegnazione ovvero alla comunicazione deve dichiarare al professionista delegato il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione restano esclusivamente a carico del creditore.

#### **Versamento del saldo prezzo e del fondo spese:**

L'aggiudicatario, **entro il termine improrogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, **o entro il termine più breve indicato nell'offerta**, senza alcuna sospensione feriale dei termini, dovrà depositare presso lo studio del delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Tribunale di Napoli Nord RGE n. 272/2014"** a pena di inefficacia dell'offerta.

Nello stesso termine **improrogabile di 120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, **o entro il termine più breve indicato nell'offerta**, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile

intestato a **“Tribunale di Napoli Nord RGE n. 272/2014”**, per le spese e per gli adempimenti successivi alla vendita pari all'importo che il professionista delegato gli avrà comunicato dopo l'aggiudicazione. L'eventuale residuo verrà, comunque, restituito all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ai fini del versamento del saldo prezzo, potrà contrarre un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 comma terzo c.p.c., In tal caso dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, consegnare copia dello stesso al professionista delegato, perché nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Se gli immobili in vendita sono gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare - ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 - direttamente all'Istituto mutuante (o al cessionario del credito) a mezzo bonifico bancario, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo entro il termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, o entro il termine più breve indicato nell'offerta, a pena di decadenza dalla stessa, facendo pervenire al delegato la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.

Per consentire il versamento degli importi dovuti al creditore fondiario a norma dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385, l'istituto di credito fondiario o suo cessionario, dovrà effettuare, entro 10 giorni dall'aggiudicazione e, comunque, non oltre 15 giorni prima della scadenza per il versamento del saldo prezzo, precisazione del credito mediante deposito in cancelleria e presso il professionista delegato di un dettagliato conteggio, e comunicare le coordinate ai fini del bonifico. In mancanza della comunicazione dei conteggi da parte dell'Istituto stesso, il versamento del saldo potrà avvenire nelle mani del professionista delegato nello stesso termine improrogabile di 120 giorni.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'Istituto mutuante di credito fondiario, la differenza di prezzo che non è stata versata direttamente al predetto Istituto di credito, dovrà essere versata al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, intestato a **“Tribunale di Napoli Nord RGE n. 272/2014”**, sempre entro il termine massimo di 120 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. Nello stesso termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta

definitiva, o entro il termine più breve indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà anche depositare presso lo studio del Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Napoli Nord RGE n. 272/2014**”, per le spese e per gli adempimenti successivi alla vendita pari all'importo che il professionista delegato gli avrà comunicato dopo l'aggiudicazione. L'eventuale residuo verrà comunque restituito all'aggiudicatario.

In ogni caso l'aggiudicatario, prima della scadenza del termine di 120 giorni, potrà richiedere al Professionista Delegato tutte le informazioni necessarie per procedere correttamente al suddetto versamento.

Entro il termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, è tenuto a depositare la richiesta relativa ad eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario e se la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

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 secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

I creditori, entro il termine di 30 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

#### **Cancellazione delle formalità:**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario, così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura secondo la normativa vigente al momento del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

#### **Liberazione del bene:**

Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione dello stesso sarà effettuata dal custode senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario, ove questi ne facciano espressa richiesta per iscritto, prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento.

**Condizioni e garanzie della vendita:**

La vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, proporzionali diritti sulle parti comuni come per legge o regolamento di condominio, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso alla emissione del decreto di trasferimento 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 e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) nei confronti della procedura e dei 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.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Se gli immobili fanno parte di un condominio, l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

A norma dell'art. 40 sesto comma della L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, qualora gli immobili

si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di legge.

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

Il Professionista Delegato  
Avvocato Fabio Ciappa