

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c. così come novellati dalla Legge 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015 ed in esecuzione dell' Ordinanza di delega del 12.03.2019 del Giudice dell'esecuzione dr. Giulio Cataldi

PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE: Avv. Paola Capobianco

Studio in Napoli (80132) P.tta Matilde Serao, 7 – Tel. 081/405408 cell. 380/8466812-360/414742

Mail: paolacapobianco@alice.it - Pec: paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it

Procedimento R.G.E. n.ro 734/2017 promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulio Cataldi V Sez. Civ. Tribunale di Napoli

Le vendite si svolgeranno con le modalità e termini di cui al presente avviso e di cui alle allegate condizioni generali che ne costituiscono parte integrante.

VENDITA SENZA INCANTO - APERTURA BUSTE

IN DATA 7 NOVEMBRE 2019 ORE 12,00

Le buste saranno aperte dal delegato presso il Tribunale di Napoli – Centro Direzionale - nei locali adibiti alle vendite forzate delegate alla Piazza Cenni, Torre B penale, p. 21 aula 24, **in data 7 novembre 2019 alle ore 12**

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto vanno presentate **in duplice busta chiusa**, unitamente alla cauzione a mezzo AC NT intestato "**Tribunale Napoli Proc. n.734.2017 R.G.E**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto e come in dettaglio precisato al punto 4) delle allegate condizioni generali di vendita, a partire dal trentesimo giorno antecedente la vendita, **nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 14:00 alle ore 15:30** presso lo studio del delegato in Napoli alla P.tta M. Serao, 7- p.2°- porta di fronte ascensore ad eccezione del sabato e festivi e comunque **entro e non oltre il giorno 6 novembre 2019 dalle ore 9:00 alle ore 13:00.**

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà **dell'appartamento in Napoli al via Posillipo n.66**, piano quarto, interno 11, **con annesso locale deposito al piano terra adibito a box**. L'appartamento è composto da 4 ambienti cucina, due bagni, ripostiglio, un balcone per una superficie commerciale di 174 mq, avente altezza utile interna netta pari a 3,05 m, mentre il box al piano terra ha una superficie di 9,50 mq ed altezza utile di 2,05 m.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio n.36, particella n. 999, subalterno n. 15, cat. A/2, cl. 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156 mq, r.c. 1.820,51;

Confinante a Nord con area condominiale, a Est con area condominiale, a Sud con particella n. 1301 del foglio 224, a Ovest cassa scale e altra unità immobiliare, il locale deposito confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est con altro locale deposito, a Sud con distacco Viale Costa, a Ovest con l'androne del fabbricato.

Con precisazione che, come risulta dalla CTU agli atti, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Titolo di acquisto plurimo dell'esecutato.

PREZZO BASE: Euro 867.750,00= (ottocentosessantasettemilasettecentocinquanta virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 650.812,50= (seicentocinquantamilaottocentododici virgola cinquanta) (pari al 75% del prezzo base)

Come risulta dall'Ordinanza di delega del G.E. Dott. G. Cataldi del 12.3.2019.

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo: Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero).

STATO LOCATIVO

L'immobile in oggetto è occupato da un terzo con diritto di abitazione non opponibile al creditore precedente.

In merito si rimanda anche alle condizioni di vendita allegate.

URBANISTICA

LEGGE 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. modif:

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai quali si rinvia il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Non risultano istanze di condono.

L'area sulla quale è edificato il fabbricato contenente l'immobile è classificata come Zona B, agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bd, espansione recente - di cui agli artt. 31, 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'1 giugno 2004; l'area presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo archeologico art. 58 della variante al P.R.G.;
- Vincolo paesaggistico Colline di Posillipo versante mare con decreto del 24/02/1953 emesso ai sensi della Legge 1497/39;
- Rientra nelle previsioni dei Piani Paesistici Agnano Camaldoli-Posillipo

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla previsione dello strumento urbanistico.

In merito si rimanda alla Consulenza Tecnica d'Ufficio e alle condizioni di vendita allegate.

CERTIFICAZIONI

L'immobile in oggetto non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità, nè di certificazione energetica ex DLgs 192/2005 e succ. mod. ed integr., nè di certificazione di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integr..

SALDO PREZZO e FONDO SPESE TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo ed il fondo spese, entro e non oltre 120 giorni (ovvero entro il più breve termine dallo stesso offerente indicato nell'offerta presentata) e con le modalità di cui al punto 6) delle condizioni generali di vendita:

Trattandosi di mutuo fondiario, consegnando presso l'ufficio del professionista delegato due assegni circolari N.T. e precisamente:

a) un assegno circolare N.T., per il saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata, intestato al Tribunale di Napoli – con indicazione del relativo numero – (**“Tribunale Napoli Proc. n.734.2017 R.G.E”**) o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c.);

b) un assegno circolare N.T. per il fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita salva la restituzione di quanto versato in eccedenza e secondo quanto indicato nelle condizioni generali intestato al Tribunale di Napoli – con indicazione del relativo numero - (“Tribunale Napoli Proc. n.734.2017 R.G.E”**).**

Con la precisazione che in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che non sono compresi nel fondo spese tutti gli oneri successivi al trasferimento posti a carico dell'aggiudicatario quali risultanti dalle condizioni generali allegate.

Con l'avvertenza che il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini

comporterà la perdita della cauzione e la condanna al pagamento della maggior somma di cui all'art. 587 c.p.c..

PUBBLICITA'

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge ex art. 490 c.p.c. ed a cura e spese del sottoscritto delegato e della procedura sarà inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche, e sarà pubblicato:

- almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante inserimento sul sito internet www.asteannunci.it (con sistema pubblicitario Aste.Click) nonché sul sito www.astetribunali24.com del Sole 24 ore e sui principali siti internet immobiliari privati (casa.it, attico.it, idealista.it; bakeka.it), dell'avviso di vendita unitamente alle condizioni generali allegate all'avviso, all'ordinanza di delega, della relazione di stima con i relativi allegati fotografici e planimetrici;
- almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, per estratto sull'edizione domenicale del quotidiano "la Repubblica", edizione di Napoli;
- almeno 20 giorni prima mediante distribuzione di 200 missive non nominative ai residenti nelle adiacenze del bene in vendita;

Per ogni info. far riferimento al professionista delegato e custode avv. Paola Capobianco al cellulare 3808466812 e 360414742.

Napoli addì 19.7.2019

Il Professionista Delegato avv. Paola Capobianco



CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

PUNTO 1) CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente, il tutto così come pervenuto all'esecutato o ai comproprietari in virtù dei titoli di provenienza agli atti, fatte salve le precisazioni eventualmente contenute nel singolo avviso di vendita.

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 indicata una quadratura dal CTU e nella descrizione di cui sopra) con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta - ex art. 2922 c.c. - alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali ecc, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione, non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori ivi soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, anche a causa di irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da: iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonchè da sequestri conservativi convertiti in pignoramento ex art. 686 c.p.c., la cui cancellazione verrà ordinata dal Giudice con il decreto di trasferimento; non potranno invece essere oggetto di cancellazione con il decreto, tutte le altre formalità non previste da detto articolo (quali ad es. trascrizioni di domande giudiziali e fallimenti) eventualmente anche segnalate nello specifico avviso di vendita.

PUNTO 2) CUSTODIA E VISITE

L'immobile in oggetto è occupato da un terzo con diritto di abitazione non opponibile al creditore procedente.

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con il custode giudiziario da richiedersi esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per la liberazione del bene venduto.

PUNTO 3) EDILIZIA

Per gli abusi eventualmente segnalati nello specifico avviso di vendita e per il caso di insufficienza di notizie, e per le sole procedure esecutive e/o fallimentari -

con esclusione quindi delle vendite scaturenti da procedimenti di divisione giudiziale - si avverte l'aggiudicatario che:

ove ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.ro 380 e succ. mod. ed integr. e di cui all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. mod. ed integr., procedendo, a sua esclusiva cura e spese, a presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, semprechè sussistano le condizioni previste dalle dette leggi e dalle succ. mod. ed integr. di cui da ultimo dalla legge 326/2003 di conv. del D.L. 269/03 e precisamente:

- le ragioni di credito della procedura devono essere di data anteriore al 2/10/2003;

- l'abuso deve essere sanabile ai sensi della normativa urbanistica e deve essere stato commesso in data anteriore al 31/3/2003;

In ogni caso **l'aggiudicatario non avrà alcun diritto (restitutorio o risarcitorio)** verso la procedura e/o i suoi organi e/o i creditori ivi soddisfatti, nonchè dopo la chiusura della procedura verso l'esecutato per il caso di impossibilità di trasferimento o ritrasferimento dell'immobile acquistato anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione delle irregolarità urbanistiche eventualmente riscontrate .

In ogni caso l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, resterà in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO 4) OFFERTE

Gli offerenti devono depositare nei termini di cui al singolo avviso di vendita offerta di acquisto in bollo valida ed efficace ai sensi dell' art. 571 c.p.c. e precisamente :

- **gli offerenti hanno la possibilità di offrire sia un prezzo superiore al prezzo base indicato in avviso, sia un prezzo inferiore fino al 75% del prezzo base, nella misura minima indicata nel singolo avviso e nella pubblicità;**

ognuno, (*tranne il debitore* o soggetto a carico del quale vi siano divieti di cui al c.c. artt. 323, 378 e 1471 c.c.) può offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procura speciale da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente ad un avvocato il quale potrà agire anche per persona da nominare ai sensi degli art. 576 1° comma e 579 ult. comma;

i procuratori legali che hanno agito per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cp.c., nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale hanno fatto l'offerta depositando il mandato, *che dovrà necessariamente essere in forma notarile;* diversamente saranno dichiarati loro stessi aggiudicatari del bene in oggetto.

Gli offerenti devono indicare nella domanda :

a) le proprie generalità, il codice fiscale; la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale (con l'avvertenza che in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del tribunale); **lo stato civile ed il regime patrimoniale, se coniugati con impegno ad esibire, unitamente al versamento del saldo prezzo, idonea documentazione anagrafica attestante il dichiarato stato civile e/o regime**

patrimoniale; i recapiti telefonici/fax, **mail e/o pec**;

-nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'indicazione delle quote e/o dei diritti per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

-nel caso di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, la denominazione sociale, la sede la partita IVA ed il Codice fiscale i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

con avvertenza che il nominativo dell'offerente indicato nella domanda non può per nessun motivo, essere modificato; pertanto l'aggiudicazione e quindi il decreto di trasferimento saranno effettuati in capo all'offerente;

b) il numero di RGE della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto cui si riferisce l'offerta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine non superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo e del fondo spese;

e) L'espressa dichiarazione: di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità.

L'offerta è irrevocabile e dovrà essere sottoscritta:

dall'offerente personalmente o dal procuratore o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali.

L'offerta dovrà essere sottoscritta:

dall'offerente personalmente o dal procuratore o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali.

L'offerta va formalizzata secondo quanto previsto nell'avviso di vendita e secondo quanto in appresso indicato :

IN DUPLICE BUSTA CHIUSA :

SULLA PRIMA BUSTA devono essere indicate

1. le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente);
2. il nome del professionista delegato e
3. la data della vendita .

Nessun'altra indicazione – nè numero o nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta nè l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa BUSTA ESTERNA.

ALL'INTERNO DI TALE BUSTA deve essere inserita una SECONDA BUSTA anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà:

1. L'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta

Nella SECONDA BUSTA allegati all'offerta, dovranno essere inseriti:

a) a titolo di cauzione assegni circolari non trasferibili intestati a “TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 734.2017 R.G.E.” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e ciò a pena di inefficacia della stessa; avvertendo fin da ora che l'intera somma depositata a cauzione sarà acquisita alla procedura ex art. 587 cpc a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini previsti nel singolo bando di vendita;

b) copia di valido documento dell'offerente e copia del codice fiscale e del coniuge se in comunione legale dei beni;

-nel caso di società e/o enti valido certificato del registro delle imprese nonché la eventuale documentazione comprovante i poteri o la legittimazione del sottoscrittore l'offerta (es. procura speciale o delibera autorizzativa);

-nel caso di procuratori la procura speciale in originale (se non agiscono per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione) e copia del documento del procuratore;

-nel caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o di incapaci l'autorizzazione del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela in copia conforme .

Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari, a seguito della chiusura del verbale delle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non può essere ricevuta dal delegato, se perviene oltre il termine sopra indicato e non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra o se l'offerta non è conforme a quanto indicato nelle presenti condizioni di vendita e/o nello specifico avviso.

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto e che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

PUNTO 5) APERTURA BUSTE

Le buste saranno aperte e lette, dal professionista delegato nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nello specifico avviso alla presenza:

degli offerenti, precisando che si potrà procedere all'aggiudicazione anche quando questi non compaiano al giorno fissato per la vendita;

delle parti del procedimento e dei creditori iscritti non intervenuti, eventualmente presenti, espressamente convocati con la notifica del presente unitamente al singolo avviso di vendita, per sentirli sull'offerta ex art. 572 c.p.c.; nessun altro è ammesso a presenziare.

In tale sede il delegato preliminarmente dichiarerà l'inefficacia di offerte non accompagnate dalla cauzione, presentate fuori termine e non in conformità di tutte le condizioni di cui sopra, **di seguito procederà alla deliberazione sulle offerte a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c. e quindi:**

-in caso di più lotti le vendite si svolgeranno nell'ordine di priorità di numero di lotto o nel diverso ordine stabilito nello specifico avviso di vendita;

con precisazione che ex art. 504 c.p.c., raggiunto con una o più vendite l'importo delle spese e dei crediti, non si procederà immediatamente all'aggiudicazione dei restanti lotti, rimettendosi gli atti al Giudice per le opportune determinazioni.

-qualora vi sia un'unica offerta pari o superiore al prezzo base indicato

nell'avviso di vendita questa sarà senz'altro accolta;

-se l'unica offerta è inferiore a tale valore, in misura non superiore ad un quarto, così come indicata nello specifico avviso, il delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria 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.;

-se non vi sono offerte e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c.

-se vi sono più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con offerte in aumento indicate nel singolo avviso;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione 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 miglior offerente tenendosi conto ai fini della individuazione della migliore offerta, dei seguenti elementi nell'ordine: entità del prezzo, entità della cauzione, del termine previsto per il pagamento del saldo, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta;

nel caso di più offerte al medesimo prezzo e condizioni si disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato per prima l'offerta;

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui sopra, è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si darà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

PUNTO 6) SALDO PREZZO

L'aggiudicatario e/o l'assegnatario dovranno versare, entro il termine indicato in avviso e comunque entro e non oltre 120 giorni (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) il saldo prezzo con le modalità che seguono:

Trattandosi di mutuo fondiario, consegnando presso l'ufficio del professionista delegato assegni circolari N.T. per il saldo del prezzo di vendita costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata, intestato al Tribunale di Napoli – con indicazione del relativo numero – (“**Tribunale Napoli Proc. n.734.2017 R.G.E**”) o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c.).

Con l'avvertenza che il mancato versamento del residuo prezzo entro detti termini comporterà perdita della cauzione e la condanna al pagamento della maggior somma di cui all'art. 587 c.p.c.

Al fine di procedere al saldo prezzo con un finanziamento bancario l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

PUNTO 7) TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL TRASFERIMENTO

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto PER CIASCUN LOTTO a cura del delegato ex art. 591 bis n.ro 11 alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed agli adempimenti prescritti dalle leggi vigenti all'epoca del decreto, nonché alle formalità di cancellazione ex art. 586 c.p.c., pertanto il decreto sconterà:

- ex art. 1 della tariffa parte prima allegata al DPR 131/1986, così come modificato

dall'art. 10 D.Lgs 23/2011 e dalla legge 128/2013 l'imposta di registro attualmente: per i terreni agricoli del 15% e per tutti gli altri immobili del 9%, salvo il trasferimento di case di abitazione (ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1 - A/8 e A/9) per le quali ricorrono le condizioni prima casa di cui alla nota 11 bis della detta tariffa, che sconta il 2%; con un minimo in ogni caso di € 1.000,00 oltre imposte ipotecarie e catastali fisse oggi pari ad € 50 ciascuna.

Le sopra riportate aliquote in caso di abitazione e loro pertinenze, acquistate da persone fisiche, saranno calcolate non sul prezzo di aggiudicazione, ma sul valore fiscale, calcolato sulla base della rendita catastale cosiddetto "prezzo valore".

- il decreto sarà inoltre soggetto a bollo, trascrizione e voltura, secondo le tasse vigenti;
- sarà soggetto ad annotamenti di cancellazione delle iscrizioni e dei pignoramenti, ove non ne sia stato dispensato il delegato, secondo le imposte e tasse vigenti all'epoca degli adempimenti, come forfettariamente calcolate nell'avviso e fatto salvo quanto in esso contenuto;
- per l'esecuzione di tutto quanto sopra sono altresì dovute le competenze in favore del delegato ex art. 179 bis disp. att. 2° comma, ed ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015 per il trasferimento e conseguenti registrazione, trascrizione e voltura nella misura di euro 500,00/1.000,00/1.500,00 per i trasferimenti rispettivamente fino ad euro 100.000,00/500.000,00 ed oltre 500.000,00, oltre spese generali del 10%, oltre oneri e competenze per le cancellazioni di cui sopra variabili in ragione del numero e delle attività svolte per l'esecuzione delle stesse.

PUNTO 8) FONDO SPESE

A copertura delle spese ed oneri di trasferimento di cui al punto 7, l'aggiudicatario e/o l'assegnatario dovranno versare, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione definitiva, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a mezzo bonifico bancario o assegno circolare NT intestato "*Tribunale Napoli Proc. n.734.2017 R.G.E*" secondo le indicazioni che verranno da lui fornite via mail, il fondo spese a copertura delle spese ed oneri di trasferimento determinato nella misura del venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In ogni caso nell'ipotesi di mancato o incompleto versamento del fondo spese e/o del conguaglio richiesto dal delegato, non potrà procedersi al decreto di trasferimento.

Fermo quanto in appresso precisato in merito a tutti gli altri oneri e/o spesa di qualsiasi natura, posti a carico dell'aggiudicatario, di cui anche al successivo punto 9 ed eventualmente anche segnalati nello specifico avviso.

PUNTO 9) ONERI SUCCESSIVI AL TRASFERIMENTO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

In merito agli **oneri condominiali arretrati, ove esistenti**, si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente e che, dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio risulta che l'importo delle spese per la gestione ordinaria relativa all'anno 2018 è di euro 1.550,00. Alla data del 17 ottobre 2018 risultano spese pregresse ordinarie e straordinarie scadute e non

pagate per un importo totale di euro 8.020,00

Tutti gli **oneri anche economici di cancellazione dei vincoli e delle formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto** ricadranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli **oneri relativi alla regolarizzazione edilizia**, al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità ed alla dotazione per il bene venduto delle certificazioni, energetica ex D.Lgs 192/2005 e succ. mod. ed integr. e di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integr., restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti gli **oneri di adeguamento ed allineamento catastale**, soggettivo ed oggettivo, anche ex *lege* 122/2010, restano ad esclusivo carico e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO 10) ASSEGNAZIONE - SOSPENSIONE - RINVIO

L'istanza di assegnazione può essere proposta dai creditori, per sé o per persona da nominare, presentando al delegato istanza di assegnazione ex art. 588 e ss. c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della vendita per una somma che non sia inferiore al maggior importo: fra quello previsto nell'art. 506 cpc ed il prezzo base per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Istanza di assegnazione può essere proposta anche dai comproprietari, nel giudizio di divisione, presentando al delegato istanza di assegnazione ex art. 720 c.c. al prezzo base, offrendo il versamento della parte di prezzo corrispondente alle quote di spettanza degli altri comproprietari, con tutte le modalità di offerta e di cauzione di cui sopra.

L'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. potrà essere presentata da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo al G.E. entro 20 giorni prima dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il G.E. potrà, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi.

L'istanza di rinvio ex art. 161 bis c.p.c. disp. att. potrà essere presentata al delegato fino alla data della vendita e potrà essere accolta solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione.

PUNTO 11) RIPARTO

I creditori, ed i legali dei comproprietari nel giudizio di divisione, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva anche di un solo lotto, dovranno depositare in cancelleria (ed in copia al professionista delegato):

a) i titoli e le **dichiarazioni di credito**, per capitale, interessi e spese (con la specifica indicazione, riguardo agli interessi, del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietim successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca ex art. 2855 e degli interessi chirografari) ed allegando in caso di mutuo il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute distinguendo la quota capitale, i criteri di calcolo degli interessi, (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo) con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario ex co. 3;

b) la nota delle spese con allegata documentazione e delle competenze dei procuratori e con espressa precisazione se dette spese vengano o meno chieste in privilegio quali

spese di procedura.

PUNTO 12) INFORMAZIONI

L' avviso, le condizioni generali di vendita, la perizia con gli allegati, ed ogni altra documentazione, disponibile agli atti, utile alla vendita sono consultabili ed anche scaricabili on-line sui siti ove è stata pubblicata la vendita, come indicato in avviso.

Si avverte infine espressamente che stante la complessità della procedura e della normativa inerente le vendite giudiziarie, l'avviso e le condizioni generali sono state articolate in modo da dare risposta anche alla maggioranza delle informazioni generalmente richieste dagli interessati all'acquisto.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. De Luca', written in a cursive style.