

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**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.*

**PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE: Avv. Rita Vaccaro**

Studio Legale de Lima Souza

Via Riviera di Chiaia n.267 – 80121 Napoli

Cell. 3493555032

Mail: avv.ritavaccaro.deleghe@gmail.com - Pec: ritavaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it

**Procedimento R.G.E. n.ro 145/2019**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. Alessandro Auletta**

III Sez. Civ. Esec. Tribunale di Napoli Nord

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Rita Vaccaro

**FISSA**

*in esecuzione del provvedimento di delega del 15 febbraio 2021*

**la VENDITA SENZA INCANTO in data 25 OTTOBRE 2022 alle ore**

**09:00**

la vendita si svolgerà con le modalità e termini di cui al presente avviso e di cui alle allegate condizioni generali che ne costituiscono parte integrante.

**APERTURA BUSTE**

Le buste saranno aperte dal delegato presso il Tribunale di Napoli in Piazza Cenni Torre B penale, p. 21 aula n.24 n.1 nell'aula dedicata alle vendite

**DEPOSITO OFFERTE**

Le offerte di acquisto vanno presentate, in bollo, **esclusivamente in busta chiusa**, unitamente alla cauzione, dalle ore 15,30 alle ore 18,00 lun. merc. e gio., **a decorrere dall'affissione dell'avviso di vendita sul PVP sino alle ore 13:00 del 24.10.2022** presso il proprio studio in Napoli, Via Riviera di Chiaia n.267, piano 1 (studio legale de Lima Souza), **con le modalità specificate nelle allegate condizioni generali di vendita.**

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione + box auto**, ubicati in Trentola Ducenta (CE), alla via Catullo n. 12. L'unità abitativa è disposta al piano terra di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra, attualmente frazionato e destinato ad utilizzo residenziale senza titolo autorizzativo; il box auto è ubicato in un edificio fuori terra separato dal fabbricato principale, che ospita altri cinque box. Le unità versano in uno stato di conservazione "normale"; occorre precisare, però, che nell'abitazione non sono presenti la maggior parte dei servizi necessari all'abitabilità del bene, quali: gli infissi esterni, alcuni infissi interni, le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici, le placche di finitura, il quadro elettrico, le maniglie delle porte, i termosifoni e la rubinetteria.

Alle unità immobiliari in oggetto è possibile accedere per tramite di una corte interna, identificata con il subalterno n. 14 ed accatastata come "bene comune non censibile", alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale. Si precisa che per accedere all'unità abitativa pignorata è necessario attraversare una breve rampa di scale di 7 alzate.

L'immobile pignorato identificato con il sub. 7 (abitazione) confina a Nord con il subalterno n. 6 della medesima particella n. 5330, ad Est con l'immobile identificato al N.C.T. con la particella n. 780, a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della medesima particella n. 5330 e ad Ovest con la Via Catullo. L'immobile pignorato identificato con il sub. 9 (box auto) confina a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della particella n. 5330, ad Est con l'immobile identificato con il subalterno n. 8 e ad Ovest con l'immobile identificato con il

subalterno n. 10. Gli immobili staggiti sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio n. 3 p.lla 5330 sub. 7, categoria catastale A/2 – Abitazioni di tipo civile r.c. € 755,32 e sub. 9, C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) r.c. € 27,89; la consistenza attuale del sub. 7 presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, di entità trascurabile. Tuttavia, in ragione delle irregolarità urbanistiche rilevate, non si ritiene opportuno prevedere a carico dell'acquirente la presentazione di alcuna pratica catastale. Sul punto si rimanda alla perizia di stima e al paragrafo "urbanistica e edilizia".

I beni sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di compravendita del 31.01.2009.

**PREZZO BASE Euro 80.530,00** (ottantamilaquattrocentotrenta virgola zero zero)

**OFFERTA MINIMA: Euro 60.397,50** (sessantamilaquattrocentotrentasette virgola cinquanta) (pari al 75% del prezzo base).

**LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo: Euro 1.700,00** (millesettecento virgola zero zero).

### **STATO LOCATIVO**

Gli immobili sono liberi e detenuti dal custode, in possesso delle chiavi.

### **URBANISTICA ED EDILIZIA**

LEGGE 28 febbraio 1985 n.ro 47 e successive modifiche

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio e dagli atti di cui al fascicolo, ai quali si rinvia, la costruzione del fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia n. 125/2000 rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta. Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto indicato nelle planimetrie e nelle relazioni allegate al titolo abilitativo valido, in quanto:

- l'edificio nel quale è ubicato il subalterno n. 7 risulta attualmente frazionato in sei unità immobiliari, in difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta, che autorizza la costruzione di un opificio per la lavorazione del ferro, con annesso alloggio per il custode;
- tutti i subalterni derivanti dal frazionamento presentano una destinazione di tipo residenziale, incompatibile sia con il titolo edilizio (lavorazione del ferro) che con lo strumento urbanistico vigente (zona produttiva);
- l'edificio nel quale sono ubicati i box auto è stato realizzato in difformità rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia.

Poiché qualsiasi procedura di regolarizzazione degli immobili staggiti riguarderebbe inevitabilmente anche gli altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà terze, in assenza di specifiche indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si è ipotizzata la non sanabilità della configurazione rilevata, procedendo alla stima del valore d'uso dei beni (nella loro attuale consistenza e destinazione) per un intervallo temporale stimato pari a 20 anni, che potrebbe intercorrere tra l'aggiudicazione del lotto e l'emissione di un eventuale provvedimento di ripristino da parte dell'Amministrazione Comunale. Il terreno sul quale sorgono gli immobili ricade in zona del P.U.C. "D – Produttive esistenti e di completamento".

### **CERTIFICAZIONI**

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica. Si precisa che nell'immobile ad uso abitativo non sono presenti la maggior parte dei servizi necessari all'abitabilità del bene, quali: gli infissi esterni, alcuni infissi interni, le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici, le placche di finitura, il quadro elettrico, le maniglie delle porte, i termosifoni e la rubinetteria.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Non risulta costituita un'amministrazione condominiale né un Regolamento di Condominio. Non esistono, pertanto, né dotazioni né oneri condominiali.

### **SALDO PREZZO e FONDO SPESE TRASFERIMENTO**

**L'aggiudicatario dovrà versare entro e non oltre 120 giorni (ovvero entro il più breve termine dallo stesso offerente indicato nell'offerta presentata), senza alcuna sospensione feriale dei termini e con le modalità indicate nelle condizioni generali di vendita:**

- al professionista delegato:

a) **il saldo del prezzo di vendita** costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la

cauzione versata e le somme già versate all'istituto mutuante e, ove accollato, l'importo del mutuo;

**b) il fondo spese determinato secondo quanto indicato nelle condizioni generali.**

Non sono compresi nel fondo spese tutti gli oneri successivi al trasferimento posti a carico dell'aggiudicatario quali risultanti dalle condizioni generali allegate. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

**PUBBLICITA'**

A cura del sottoscritto delegato ed a spese della procedura, **il presente avviso di vendita sarà notificato agli aventi diritto ed avrà la pubblicità di legge ex art. 490 c.p.c. mediante i seguenti adempimenti:**

**a) sarà pubblicato** almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita **sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** in uno ad un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; a copia dell'ordinanza di vendita, della planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); a un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; all'indicazione dei siti internet dove saranno disponibili nel dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita e il nominativo del custode giudiziario;

**b) sarà pubblicato** almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, per estratto sull'edizione domenicale del quotidiano "Il Mattino" edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale;

**c) sarà pubblicato** almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alle condizioni generali allegate all'avviso, all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto con i relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui principali siti internet immobiliari privati.

**d) saranno inviate** almeno 20 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

Per ogni informazione far riferimento al professionista delegato e custode avv. Rita Vaccaro al telefono **3493555032**.

Napoli, addì

13.07.2022

Il Professionista  
Delegato

Avv. Rita Vaccaro

*Rita Vaccaro*

## **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. nonché 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.

In merito si avverte che è possibile consultare la certificazione ipotecaria e/o notarile agli atti, che verrà pubblicizzata, ove possibile, su internet, ma diverse e nuove formalità potranno risultare dagli aggiornamenti ipotecari che verranno effettuati dal delegato prima della predisposizione del decreto.

### **PUNTO 2) CUSTODIA E VISITE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai 45 ai 5 giorni prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell'art.560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n.59/2016, convertito con modificazioni con l. n.119/2016, gli interessati hanno diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta che non può essere resa nota a persona diversa dal custode nominato in persona dello stesso delegato, **formulata 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, salvo l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura (quale ad esempio un contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento).

L'attività di liberazione eventualmente già in corso può essere continuata dal custode (solo in caso di procedure esecutive) anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se questi non esenta il custode.

### **PUNTO 3) CATASTO**

Si avverte in ogni caso che ogni adeguamento ed allineamento catastale, soggettivo ed oggettivo, anche ex legge 122/2010, non sarà effettuato prima del decreto di trasferimento, come avviene nella vendita volontaria, ma resterà ad esclusivo carico e a cura dell'aggiudicatario.

### **PUNTO 4) 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 5) OFFERTE**

**Gli offerenti devono depositare nei termini di cui al singolo avviso di vendita offerta di acquisto** 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 luogo e la data di nascita, 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 e l'allegazione del certificato camerale aggiornato e delle autorizzazioni del caso;

con avvertenza che il nominativo dell'offerente indicato nella domanda non può per nessun motivo, essere modificata; 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, salva eventuale previsione di rateizzazione;

**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 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 con la seguente modalità secondo quanto previsto nell'avviso di vendita e secondo quanto in appresso indicato:**

- **in busta chiusa** e sigillata, all'esterno della quale saranno annotati al momento della presentazione ed a cura del delegato e/o di un suo collaboratore: il nome e cognome di chi materialmente provvede al deposito, previa sua identificazione, il nome del delegato, la data fissata per l'esame delle offerte;

**Nella busta dovranno essere inseriti:**

**a) a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato, recante anche il numero di procedura, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** e ciò a pena di inefficacia della stessa e precisamente a mezzo AC NT all'ordine del professionista delegato così intestato **“Tribunale di Napoli Nord n.145/2019”, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**;

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 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.

*E' consentita, inoltre, ancora ex art. 173 quinquies d.a. c.p.c., la presentazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (l'accredito di cui al primo comma dell'art. 173 quinquies d.a. cpc deve avere luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg. 90). In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo pec la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.*

**Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari**, per coloro che hanno depositato le buste a chiusura, del verbale di apertura busta con riconsegna degli stessi assegni.

**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.

#### **PUNTO 6) APERTURA BUSTE**

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

**degli offerenti**, precisandosi 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 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., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione

**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 7) SALDO PREZZO**

**L'aggiudicatario e/o l'assegnatario dovranno versare il saldo prezzo, entro e non oltre il termine di 120 giorni indicato in avviso, 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.:**

- **(solo se previsto nello specifico avviso)** - all'Istituto mutuante di credito fondiario (o al cessionario del credito avente i requisiti di cui alla normativa sul credito fondiario) a norma dell'art.41 del D. Lgs.1 settembre 1993 n.ro 385, esclusivamente a mezzo bonifico bancario direttamente all'Istituto stesso, alle coordinate da questi indicate, la parte di prezzo che verrà indicata dal delegato, **sulla base dei conteggi inviati dal creditore, espressamente invitato con la notifica del presente unitamente al singolo avviso di vendita, a produrli entro i 15 giorni antecedenti la scadenza del saldo prezzo** (al netto delle somme approssimativamente necessarie per la liquidazione dei compensi e delle spese del delegato e del custode e delle spese ancora a farsi - quali ad esempio la liberazione del bene);

l'aggiudicatario dovrà poi far pervenire al delegato la relativa quietanza dell'Istituto fondiario necessariamente prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento;

salva la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi della facoltà di subentrare nel finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, pagando le rate scadute, gli accessori e le spese;

con espressa avvertenza che il versamento potrà avvenire solo dopo che l'Istituto di Credito Fondiario avrà fornito al delegato le relative indicazioni (conteggi ed IBAN) e che solo in caso di mancato invio dei conteggi in tempo utile da parte dell'Istituto stesso, il versamento potrà avvenire nelle mani del professionista negli stessi termini;

(con ulteriore precisazione che in caso di beni vincolati ex D.Lgs 42/2004 il versamento all'Istituto mutuante di credito fondiario, a norma dell'art.41 del D. Lgs.1 settembre 1993 n.ro 385 potrà essere effettuato solo dopo che il trasferimento sarà divenuto definitivo per l'avveramento della condizione e previa autorizzazione del Giudice allo svincolo delle somme);

- **al professionista delegato, il conguaglio dovuto per l'assegnazione e/o il saldo del prezzo di vendita** costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo della cauzione, (e le somme eventualmente già versate all'Istituto mutuante e, ove accolto, l'importo del mutuo), **a mezzo assegno circolare NT al suo ordine, così intestato: "Tribunale di Napoli Nord n.145/2019"**, secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato via mail o pec; 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..

visto l'art. 569 comma 3° cpc si è ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine di 120 giorni già concesso.

**Al fine di procedere al saldo prezzo con un finanziamento bancario,** dovranno sussistere le seguenti condizioni previste dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. e dalla convenzione con il tribunale:

- l'Istituto bancario dovrà essere convenzionato con il tribunale;

- dovrà verificarsi a cura dell'offerente prima della presentazione delle offerte, l'esistenza delle condizioni dettate dall'Istituto prescelto per la concedibilità del mutuo, sia in rapporto al soggetto richiedente (ad es: relative al reddito), sia all'immobile che dovrà essere idoneo a fornire garanzia ipotecaria (ad es. relativamente alla regolarità edilizia dello stesso o alla continuità delle trascrizioni nel ventennio o alla provenienza donativa o alla presenza di formalità non cancellabili col decreto);

- la somma finanziata dovrà essere erogata direttamente in favore della procedura o con bonifico bancario (in caso ad es: di versamento diretto al fondiario) o con assegni circolari intestati al delegato, il tutto nello stesso termine e con le modalità di cui al superiore punto a);

- la garanzia ipotecaria sul bene in oggetto sarà di primo grado (stante la cancellazione col decreto ex art. 586 c.p.c. delle precedenti formalità) salvo che non vi siano formalità che non potranno essere cancellate ex art. 586 c.p.c. come sopra precisato al punto 1, portando a conoscenza della banca tali eventualità;

- l'ipoteca verrà iscritta ex art. 585 c.p.c. contestualmente alla trascrizione del decreto;

- la garanzia ipotecaria potrà essere concessa dallo stesso aggiudicatario ex art. 2922 c.c. su beni altrui, dovendo il finanziamento essere erogato prima della scadenza del saldo prezzo.

Resterà pertanto a cura ed interesse dell'offerente consegnare, prima della presentazione al delegato della domanda o al più tardi subito dopo l'aggiudicazione, alla banca l'avviso e le condizioni generali di vendita, la

perizia e la certificazione notarile ove allegata, onde accertarsi dell'effettiva fattibilità dell'erogazione del finanziamento secondo le inderogabili modalità e termini di cui sopra.

#### **PUNTO 8) 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 scosterà:

- 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 (il tutto forfettariamente calcolato, secondo la normativa attuale e solo per opportuna conoscenza dell'offerente in € 300,00);

- 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 9) 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 assegno circolare NT al suo ordine, così intestato: "Tribunale di Napoli Nord n.145/2019",** secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato via mail o pec, il **fondo spese a copertura**

**delle spese ed oneri di trasferimento determinato nella misura del:**

- 10% per le aggiudicazioni superiori ad euro 500.000,00
- 15 % per le aggiudicazioni da euro 25.000,00 ad euro 500.000,00
- 20 % per le aggiudicazioni da euro 10.000,00 ad euro 25.000,00
- 25 % per le aggiudicazioni inferiori ad euro 10.000,00
- 25% per le aggiudicazioni di terreni agricoli

salvo l'eventuale supplemento se necessario e salvo diversa quantificazione in ragione degli oneri del singolo trasferimento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto Professionista Delegato e salvo restituzione per l'eccedenza.

Precisandosi fin da ora che solo ad avvenuta registrazione del decreto con le agevolazioni, potrà essere restituita l'eccedenza di imposta del fondo spese ed a totale completamento degli adempimenti l'eventuale residuo.

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 10) ONERI SUCCESSIVI AL TRASFERIMENTO**

##### **A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

In merito agli **oneri condominiali arretrati**, 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, solo se pervenuta da parte dell'amministratore di condominio, la situazione contabile verrà messa a disposizione sul sito internet in cui verrà effettuata la pubblicità di legge.

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 11) ASSEGNAZIONE - SOSPENSIONE - RINVIO**

**L'istanza di assegnazione può essere proposta dai creditori, per sè o per persona da nominare**



entro 5 giorni dall'aggiudicazione, 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 12) 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 13) 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:**

in cartaceo ed in originale presso la Cancelleria del Tribunale 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; ulteriori specificazioni e chiarimenti, proprio in ragione della complessità della procedura, non potranno in alcun modo essere dati nè di persona nè per telefono, ma potranno essere chiesti esclusivamente via fax o via mail al delegato/custode ai recapiti indicati in avviso ed esclusivamente con lo stesso mezzo verrà data risposta.*

*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.*

Napoli, addì 13.07.2022

Il Professionista Delegato

Avv. Rita Vaccaro

*Rita Vaccaro*