

TRIBUNALE DI NAPOLI

V^a Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 569 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge 132/2015

Proc. Esec. R.G.E. N. 1421/2007

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale

La Dott.ssa Monica Osteria con studio in Napoli 80127 alla via Antonio Mancini 19, delegata per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza di delega del 24 settembre 2009 del G.E. dott. Raffaele Califano, oggi dott.ssa Stefania Cannavale, del Tribunale di Napoli V^a Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, emessa nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1421/07, visto il provvedimento ultimo del GE del 23/11/2020

Avvisa

Che **il giorno 17 GIUGNO 2021 alle ore 17,00** dinanzi al professionista delegato, Dott.ssa Monica Osteria, presso il suo studio in Napoli 80127 alla via Antonio Mancini n. 19, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., si terrà la **vendita senza incanto** degli immobili pignorati di seguito descritti con le modalità e condizioni di seguito riportate, con espressa avvertenza che tutte le attività previste dagli artt. 571 c.p.c. e segg. saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nei luoghi qui di seguito espressamente indicati.

BENI IN VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto di due immobili di piena proprietà ubicati in Napoli (NA) alla via Strettola S. Anna alle Paludi, 15 e precisamente:

A) vano terraneo adibito a deposito sito nell'interno del cortile del fabbricato distinto con il civico n. 15, con accesso dalla seconda ed ultima porta a destra entrando nel cortile; confinante con cortile, con proprietà di terzi e con altro terraneo di proprietà dell'esecutato. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Napoli alla partita 97275, SEZ. MER., fol 4, p.lla 70, sub 4, zc 13, ctg C/2, cl 8, mq 10, RC € 45,96 - Via Strettoia S. Anna alle Paludi, 15 piano T;

B) vano terraneo sito nell'interno del cortile del fabbricato distinto con il numero interno 5, al piano terra di metri quadrati dodici catastali, confinante con terraneo interno 4, terraneo interno 6, e antistante cortile, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Napoli alla : partita 58961, SEZ. MER., fol 4, p.lla 70, sub 13, zc 13, ctg C/2, cl 6, mq 12, RC € 40, 28 - Via Strettoia S. Anna alle Paludi, 15 piano T.

Il CTU nella relazione dichiara che, come da certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti di locazione registrati. Gli immobili sono utilizzati dal proprietario come deposito.

L'immobile A) iscritto al Catasto Fabbricati di Napoli, partita 97275, SEZ. MER., fol 4, p.lla 70, sub 4, zc 13, ctg C/2, cl 8, mq 10, RC € 45,96 , intestato all'esecutato per la quota di 1/1, coniugato in regime di separazione legale, è ubicato nel Comune di Napoli (Na), Via Strettola S. Anna alle Paludi , civico n.15, interno 4, corrisponde alla descrizione dell'immobile e ai confini fatta nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà a pag. 1 e 3 :

“vano terraneo adibito a deposito sito nell'interno del cortile del fabbricato in Napoli alla Via Strettola S. Anna alle Paludi n. 15, con accesso dalla seconda ed ultima porta a destra entrando nel cortile, della superficie utile di circa metri quadrati trenta, in catasto erroneamente riportato per metri quadrati dieci. ...confinante con cortile, con proprietà

di terzi e con altro terraneo già di proprietà dell'acquirente. La vendita comprende accessioni, pertinenze, e diritti proporzionali alle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, così come posseduto finora dal venditore”.

Nello specifico l'immobile attualmente è un deposito e risulta composto da due locali, il primo accessibile direttamente dal cortile interno all'edificio a piano terra ed il secondo accessibile solo dall'interno e risulta privo di aperture verso l'esterno. La planimetria catastale reperita dagli archivi del Catasto e redatta il 09/10/1946 consta di uno schizzo a matita dichiarato non accettabile già dal catasto come planimetria non rispondente allo stato di fatto, così come pure descritto nell'atto di compravendita, pertanto andrebbe redatta una nuova planimetria corrispondente allo stato di fatto e conforme alle norme urbanistiche vigenti. Allo stato di fatto i due locali sono stati suddivisi da due soppalchi ad altezze diverse per ciascun locale, costruiti in legno e accessibili il primo esclusivamente dall'interno del locale d'ingresso tramite una scala in ferro che accede anche all'immobile B sempre di proprietà del debitore esecutato. Il primo soppalco copre interamente il primo locale ed il secondo, ad altezza inferiore, copre solo parzialmente il secondo locale ed è accessibile da una scala a pioli posta nel secondo locale. Il primo soppalco è superiormente dotato di finestra con affaccio sul cortile corrispondente in facciata al portoncino d'ingresso al piano terra, inoltre dotato di porta, con tre gradini di 20 cm di alzata ciascuno, di accesso al soppalco del secondo locale. Nel secondo locale a piano terra risulta aperto un vano di collegamento ad altro deposito di proprietà di terzi ed abusivamente utilizzato dall'esecutato. L'altezza maggiore rilevata dalla C.T.U. nel secondo locale è di 5,12 metri dal calpestio, mentre il solaio in legno si trova a 2,30 metri dal calpestio. Nel primo locale invece l'altezza dal piano di calpestio al solaio in legno è di 2,89 metri, mentre l'altezza massima interpiano dal soppalco all'estradosso del solaio

superiore è di 2,03. Pertanto l'altezza totale dell'intero immobile è di 5,12 metri considerato che entrando si scendono due gradini entrambi di 18 centimetri e che il solaio di legno ha uno spessore di circa 20 centimetri. Il pavimento al piano terra è di piastrelle e battiscopa di ceramica di colore chiaro, mentre al piano superiore il pavimento è rivestito da moquette di colore grigio scuro, solo le pareti del piano superiore del primo locale sono tinteggiate con pittura idrosolubile di colore giallo e il soffitto del piano superiore è tinteggiato di colore bianco. Mentre le restanti pareti al piano terra del primo locale e tutte quelle del secondo locale sono prive di tinteggiatura e versano in uno stato di grave degrado anche a causa dell'umidità dei locali leggermente sottoposti rispetto alla pavimentazione del cortile, e a causa di totale abbandono e mancanza di manutenzione. Il portoncino d'ingresso è costituito da un infisso esterno in ferro verniciato di colore grigio scuro a due battenti, così come la finestra del vano superiore a due battenti. Il primo soppalco è dotato di ringhiera in ferro e parapetto in pannelli di cartongesso. Le porte interne scorrevoli sono in legno, l'impianto elettrico è funzionante.

L'immobile B) iscritto al Catasto Fabbricati di Napoli, partita 58961, Sez. Urb. MER, foglio 4, particella 70, sub 13, categoria C/2, classe 6, Cons. 12 mq , rendita Euro 40,28 intestato all'esecutato per la quota di 1/1, coniugato in regime di separazione legale, è ubicato nel Comune di Napoli (Na), Via Strettola S. Anna alle Paludi , civico n.15, interno 5, corrisponde alla descrizione dell'immobile e ai confini fatta nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà a pag. 2 :

“terraneo in Napoli alla via Strettola S. Anna alle Paludi n. 15, nell'interno del cortile, distinto con il numero interno 5, al piano terra, di metri quadrati 12. Confinante con terraneo interno 4, terraneo interno 6, e antistante cortile. ...La vendita comprende accessioni, pertinenze, e diritti proporzionali alle parti comuni del fabbricato di cui fa

parte e comprende una quota proporzionale al cespite in oggetto su due servizi igienici siti nel cortile, se e per quanto di proprietà di essi venditori”.

Nello specifico l'immobile attualmente è un deposito, e risulta composto da un locale con un bagno di servizio con wc e lavabo dotato di finestra, in passato utilizzato come abitazione dallo stesso proprietario, pur essendo l'immobile accatastato come deposito e non avendo l'immobile i requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità, in quanto sebbene da planimetria catastale l'altezza dichiarata è di 4 metri, nella realtà l'altezza è di 2,55 metri. La restante altezza è stata suddivisa da un soppalco costruito in ferro e laterizi abusivamente accessibile esclusivamente dall'interno dell'immobile A confinante, sempre di proprietà del debitore, tramite una scala in ferro e l'apertura di un vano-porta realizzati in assenza di permesso amministrativo, questo locale superiore dotato di finestra con affaccio sul cortile corrispondente in facciata al portoncino d'ingresso al piano terra, risulta anch'esso dotato di bagno con wc e lavabo ma senza finestra e senza dispositivo di aerazione forzata, e si sviluppa per un'altezza di 2,00 metri. Pertanto l'altezza totale dell'intero immobile è di 4,75 metri considerato che entrando si scende un gradino di 19 centimetri e che il solaio divisorio ha uno spessore di circa 20 centimetri. Le pareti divisorie dei bagni sono in blocchi di gesso, il pavimento al piano terra e nei bagni è di piastrelle e battiscopa di ceramica di colore chiaro, mentre al piano superiore il pavimento è rivestito da moquette di colore grigio scuro, i bagni sono senza rivestimenti alle pareti, le pareti sono tinteggiate con pittura idrosolubile di colore giallo e il soffitto del solaio di copertura in ferro e voltine di mattoni è tinteggiato di colore bianco, così come il controsoffitto di cartongesso del piano terra. Il portoncino d'ingresso è costituito da un infisso interno in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro a due battenti, e da un infisso esterno in ferro verniciato di colore grigio scuro a due battenti, così come gli infissi

del bagno al piano terra a un battente e la finestra del vano superiore a due battenti. Le porte interne dei bagni sono in PVC a soffietto, l'impianto elettrico ed idrico sono funzionanti, ma l'immobile versa in uno stato di abbandono e di degrado .

L'edificio a cui appartengono i locali di deposito oggetto del pignoramento è un edificio in muratura portante di tufo, di epoca otto-novecentesca con tipologia a corte interna. L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra con unico corpo scala, prevalentemente ad uso abitativo, con cantinole e una abitazione che affacciano nel cortile al piano terra e negozi che affacciano sulla strada. Esso è rifinito esternamente con intonaco di malta cementizia e sabbia tinteggiato di colore bianco, e lesene e finto bugnato al piano terra di colore grigio. Il portone di ferro verniciato di colore grigio a due battenti accede all'androne coperto a volta a botte. Le facciate interne al cortile sono tinteggiate di colore giallo ed il basamento è tinteggiato di colore grigio scuro, la pavimentazione del cortile è in basolato di pietra lavica, e i gradini del corpo scala sono in marmo bianco di Carrara con ringhiera in ferro e legno.

Entrambe le unità immobiliari in questione risultano accatastate correttamente per i dati catastali ma le planimetrie andrebbero aggiornate e corrette perché non rispondenti allo stato di luogo e di fatto: parzialmente per l'unità B per la presenza del bagno di servizio al piano terra e per il soppalco con servizio annesso se sanabile; e totalmente per l'unità A di cui il catasto è completamente sprovvisto per dichiarata planimetria non accettabile. L'edificio a cui appartengono gli immobili in questione ricade nell'area ubicata in Via Strettola S. Anna alle Paludi n. 15, contraddistinta al catasto terreni di Napoli al foglio di mappa n.147 dalla particella 36, a seguito di visura effettuata dalla CTU tramite il portale multimediale messo a disposizione dal Comune di Napoli sul sito internet www.comune.napoli.it., ricade in "Zona A": Centro storico – Tipologia: Unità edilizia di

base otto-novecentesca – art.86 della variante al P.R.G., originaria o di ristrutturazione a corte. Sull’edificio insiste il vincolo archeologico – art.58 della variante al P.R.G. vigente, in particolare sulle unità immobiliari site al piano terra. Inoltre fa parte della zona V (L.457/95) del Piano di zonizzazione acustica e dell’ambito 12 – Gianturco del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

Per gli immobili oggetto di perizia non risultano rilasciati il certificato di agibilità, inoltre la scala di ferro, i soppalchi ed i servizi igienici il vano-porta di collegamento tra i due depositi, ed un vano porta di accesso ad altro deposito di proprietà di terzi dal secondo locale dell’immobile A, risultano costruiti in violazione della normativa urbanistico-edilizia poiché in assenza di autorizzazione amministrativa, e in assenza di domanda di concessione in sanatoria, così come da certificato rilasciato dall’Ufficio del condono edilizio del Comune di Napoli, ma mentre il soppalco nell’immobile A non verrà valutato in quanto non sanabile perché non risponde ai requisiti di sicurezza ed idoneità statica, il soppalco con annesso servizio igienico nell’immobile B con accesso da scala in ferro sita nel primo locale a piano terra dell’immobile A è sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche), poiché le ragioni del credito per cui si interviene sono anteriori alla entrata in vigore della legge, infatti la stipula del mutuo ipotecario è avvenuta nel 1999, data anteriore alla Legge 326 del 24 novembre 2003, pertanto la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall’atto di trasferimento degli immobili, previa autorizzazione della Soprintendenza ai beni archeologici ed artistici in quanto l’immobile è posto al piano terra di un edificio con vincolo archeologico.

E' possibile vendere i beni pignorati in un lotto unico perché attigui, comunicanti ed appartenenti ad un unico proprietario.

La zona a cui appartengono gli immobili oggetto del pignoramento ricade in "Zona A": Centro storico, sull'edificio insiste il Vincolo archeologico-art. 58 della variante al P.R.G. vigente, a cui sono sottoposte tutte le unità immobiliari site al piano terra. Inoltre, fa parte della zona V (L. 457/95) del piano di zonizzazione acustica e dell'ambito 12-Gianturco del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

Gli immobili oggetto della vendita sono dei locali ad uso deposito posti a piano terra con ingresso dal cortile interno dell'edificio sito in Napoli alla via Strettola S. Anna alle Paludi n.15. L'edificio in cui essi insistono ricade in una zona semicentrale del comune di Napoli caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici residenziali di livello medio oltre che da attività commerciali, e di artigianato locale, da edifici di culto. La zona è servita da una discreta rete di trasporti su gomma, e su ferro, poco distante dalla stazione della metropolitana e delle ferrovie dello Stato di Piazza Garibaldi, e dalla rete autostradale e tangenziale di collegamento della città di Napoli e con i comuni della provincia, poco distante dal Porto. Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture primarie: rete elettrica, idrica, fognaria e di illuminazione pubblica, ma la strada su cui insiste l'edificio non è dotata di spazi di sosta, nulli o scarsi sono gli spazi di verde pubblico nella zona, anche se essa è dotata delle principali infrastrutture secondarie quali: scuole, università, uffici, mercati, edifici di culto.

Secondo i dati e i rilievi effettuati dalla C.T.U. relativamente agli abusi presenti, il costo della domanda di sanatoria per gli abusi sanabili da presentare previa autorizzazione favorevole della Soprintendenza ai Beni archeologici e ambientali andranno decurtati dal prezzo della stima, si compongono:

Oblazione in €80,00/mq per immobili non residenziali relativi ad opere di ristrutturazione edilizia (soppalco come soprastruttura aggiuntiva che modifica la superficie dell'unità immobiliare) art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 in assenza di titolo abilitativo edilizio; Oneri di costruzione: €/mq $183,84 \times (a+b+c) \times S_c \times 2$ essendo a= 2%, b= 4%, c= 2,5% e S_c = superficie calpestabile, moltiplicati x 2 ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L.R. Campania n. 10 del 18/11/2004 e succ. modifiche.

Gli Oneri di urbanizzazione sono nulli perché non vi sono aumenti di volume.

Diritti di segreteria e istruttoria a seconda del valore degli oneri da versare.

Atteso che l'immobile è stato stimato € 67.455,78 e che le precedenti vendite sono andate deserte, visto il provvedimento del GE del 27 luglio 2017, fissa **il prezzo base di vendita ridotto entro i limiti di cui all'art. 591 c.p.c ad € 30.000,00.**

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta € 22.500,00;

Offerta minima € 16.875,00 (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

Rilancio minimo in caso di gara € 450,00.

Gli immobili in vendita sono, comunque, più dettagliatamente descritti nella certificazione ipocatastale e nella relazione del CTU, in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'immobile è visionabile previo appuntamento con il custode nonché professionista delegato dr.ssa Monica Osteria telefono 081-7704857 mail: monica@studioosteria.it.

Per una migliore descrizione ed identificazione del bene si rinvia espressamente alla consulenza tecnica, consultabile sul sito Internet www.astegiudiziarie.it presso lo studio del custode e professionista delegato previo appuntamento telefonico.

Si avvisa, inoltre, l'aggiudicatario che, quanto alle parziali difformità dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma della legge 47/85.

Condizioni di vendita senza incanto

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

Le offerte di acquisto, **in regola con l'imposta di bollo**, a norma dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio della Dott.ssa Monica Osteria in Napoli alla via Antonio Mancini 19 tra le ore 16.30 e le 19.00 nei giorni da lunedì a venerdì e comunque non oltre le 19.00 del giorno precedente la vendita. Sull'esterno della busta il ricevente annoterà, previa identificazione, le generalità della persona che, materialmente provvede al deposito, il nome del giudice e del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

Le buste saranno aperte e le offerte esaminate in sede di vendita come prefissata per data ed orario alla presenza degli offerenti e nel caso di più proposte valide si procederà alla gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avvisando fin da ora che: l'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di unica offerta valida:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia di un importo inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto (se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base d'asta), l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che il professionista delegato ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che

alcuno dei creditori (precedente o intervenuti muniti di titolo esecutivo) manifesti espresso dissenso all'aggiudicazione con dichiarazione scritta depositata o fatta pervenire al professionista delegato in via preventiva ovvero con dichiarazione resa verbalmente al momento dell'apertura delle buste.

- c) In caso di più offerte valide, si procederà:
- a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta migliore. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare;

1. l'offerta di acquisto dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile dell'offerente (sarà possibile intestare l'immobile solo al soggetto che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi di persona alla data fissata per la vendita;

-se l'offerente è coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi. In qualsiasi regime devono essere indicati i dati del coniuge;

-se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve espressamente dichiararlo;

-se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi, inclusa la partita Iva e il codice fiscale ed allegare all'offerta **il certificato camerale aggiornato e valido** dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita;

b) una fotocopia del documento di identità in corso di validità. L'offerente dovrà portare con sé il giorno della vendita il documento d'identità in originale;

c) l'indicazione di R.G.E. della procedura, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con descrizione anche sommaria del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita;

d) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e della relazione notarile e di essere edotto delle condizioni di fatti e di diritto del bene immobile;

e) l'indicazione del prezzo offerto per ogni singolo lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza e di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà avvenire oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

2. all'offerta dovrà essere allegato, includendolo in busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato a *“Dott.ssa Monica Osteria quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n. 1421/2007 Tribunale di Napoli”* per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto per singolo lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine fissato.

3. l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dare luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data indicati per assistere all'apertura delle buste e partecipare all'eventuale gara come stabilito nel presente avviso;

4. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva. Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato presso lo studio del Professionista delegato in Napoli alla via Antonio Mancini, 19 a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *“Dott.ssa Monica Osteria quale professionista delegato dell'esecuzione immobiliare n. 1421/2007 Tribunale di Napoli”*. L'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo, a pena d'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà consegnare un altro assegno circolare non trasferibile intestato a *“Dott.ssa Monica Osteria - Tribunale di Napoli R.G.E. 1421/2007”* pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per il pagamento degli oneri fiscali e spese, e sarà tenuto ad integrare l'importo a richiesta del professionista delegato qualora la somma non sia sufficiente per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Inoltre, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Quanto dovuto per oneri e spese non include il dovuto per spese di cancellazione.

5. ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è obbligato a versarla nel termine di legge, ovvero improrogabilmente entro 120 giorni dall'aggiudicazione;

6. se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente al creditore (o al documentato cessionario del credito), nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questi (art. 41 d.lgs 1° settembre 1993 n° 385), nel termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutante.

7. 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 dell'art. 587/2 comma c.p.c.;

8. ordine di liberazione dell'immobile: se l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo il Giudice disporrà l'ordine di liberazione dell'immobile. Le spese relative all'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà dispensare il custode dai relativi adempimenti;

9. l'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno

dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

10. istanze di assegnazione: nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato procederà come di seguito indicato.

-il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni :

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara fra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima sia stato inferiore al prezzo base;

11. oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il custode provvederà, nel termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine di vendita, alla pubblicità del presente avviso sul quotidiano IL MATTINO, edizione domenicale, nonché, per intero, unitamente

Dott. Monica Osteria
Dottore Commercialista Revisore Contabile
Via Antonio Mancini, 19
80127 Napoli
Tel/fax 081 7704857
Mail: monica@studioosteria.it

a copia della relazione di stima, sui siti Internet www.astegiudiziarie.it,
www.dobank.com, www.venditegiudiziali.eu .

Per ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita rivolgersi al
professionista delegato (tel 081/7704857 - mail: monica@studioosteria.it).

Napoli, 26/03/2021

Il professionista delegato

(dr.ssa Monica Osteria)