

**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 10 novembre 2016, del provvedimento reso il 11.11.2021 e del provvedimento reso 28.11.2022 di modifica della precedenza ordinanza di delega e provvedimento di autorizzazione al ribasso di ¼ del Giudice dell'esecuzione del 17.3.2023, del 20.9.2023 e successivo del 9.2.2024.*

**PROFESSIONISTA DELEGATO e CUSTODE: Avv. Paola Capobianco**

Studio in Napoli (80132) P.tta Matilde Serao,7 – Tel. 081/405408 - 3808466812-

Mail:paolacapobianco@alice.it

Pec:paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it

**Proc. Esecutivo R.G.E. n.ro 827/2013**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. G. Montefusco - V Sez. Civ. Trib. 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 16 MAGGIO 2024 ore 12.00**

Le buste saranno aperte dal delegato presso il Tribunale di Napoli nei locali adibiti alle vendite forzate delegate alla Piazza Cenni, Torre B penale, p.20 aula 25, **in data 16 maggio 2024 alle ore 12.00**

**DEPOSITO OFFERTE**

Le offerte di acquisto vanno presentate, unitamente alla cauzione a mezzo AC NT intestato "***Tribunale di Napoli proc. n.827.2013 RGE***", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, 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 15 maggio 2024 dalle ore 14:00 alle ore 19:00, con le seguenti modalità alternative:** o in busta chiusa presso detto studio o con modalità telematiche come specificato nelle allegate condizioni generali di vendita al punto 4).

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO 1**

Piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ubicata in Napoli (NA) alla via Pontenuovo n.28, scala B, piano cantinato, composto da due ambienti disposti a T ed esteso per mq 85, privo di illuminazione e servizi, confinante con proprietà aliene sui quattro lati. Il locale in oggetto è posto al piano cantinato al quale si accede a mezzo rampa unica corrispondente alla scala condominiale B.

**Riportato nel NCEU: sez. VIC foglio 11 part. 495 sub 30**, via Pontenuovo 28, piano T, z.c. 8, cat. C/2, classe 7, mq 85, euro 373,14.

Il predetto lotto fa parte del fabbricato insistente su area censita al NCT partita 1 - foglio 79, part. 152, ente urbano di mq 2.410.

Con precisazione che, come risulta dall'elaborato peritale agli atti, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale consistenza catastale.

Titolo di acquisto unico dell'esecutato

**PREZZO BASE: Euro 12.281,25= (dodicimiladuecentottantuno virgola venticinque) con OFFERTA MINIMA: Euro 9.210,94= (novemiladuecentodieci virgola novantaquattro) - (pari al 75% del prezzo base)**

**Le OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara: minimo euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

### **STATO LOCATIVO**

L'immobile in oggetto è libero e le chiavi sono in possesso del custode.

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 e dagli atti di cui al fascicolo, ai quali si rinvia:

**LOTTO 1-** Il fabbricato è di epoca preottocentesca. Non vi è dichiarazione di agibilità. In relazione all'ampliamento da mq 42 a mq 85 denunciato in data 10/12/1993, l'esperto stimatore ha ribadito che né presso i pubblici uffici né agli atti del Condominio è stato possibile acquisire alcuna documentazione relativa a tale ampliamento ed allo stato dell'immobile prima della suddetta trasformazione.

**L'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.L. 42/2004, Parte Seconda, Beni culturali (D.M. 16.5.1926 ex lege 364/1909 tuttora in vigore ai sensi dell'art. 128, comma 1, del D.L. 42/2004).**

**L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004, parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 778/1922.**

### **CERTIFICAZIONI**

Il suddetto immobile non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità, né di certificazione energetica ex D.Lgs 192/2005 e succ. mod. ed integr., né di certificazione di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integrazioni.

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

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

- al professionista delegato "**Tribunale di Napoli proc. n.827.2013 RGE**" mediante assegno circolare non trasferibile (o accredito in conto corrente presso l'istituto bancario individuato ex art. 591 bis c.p.c.):

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

**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.

**PUBBLICITA'**

**Il presente avviso a cura e spese del sottoscritto delegato e della procedura sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:**

- almeno 70 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, sarà inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 c.1 c.p.c., e sarà altresì pubblicato:

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, unitamente alle condizioni generali allegate all'avviso, all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto con i relativi allegati sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita, la pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo;

- almeno 20 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto di n.500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita, mediante distribuzione ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato.

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

Napoli addì 15 febbraio 2024

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. 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.

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

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.

**L' IMMOBILE é LIBERO con consegna delle chiavi da parte del custode giudiziario alla firma del decreto di trasferimento.**

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 nei termini di legge (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 saranno 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 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;

**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 una delle seguenti modalità secondo quanto previsto nell'avviso di vendita e secondo quanto in appresso indicato:**

**1. 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 assegni circolari non trasferibili all'ordine del professionista delegato, recanti anche il numero di procedura, 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 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;

**2) l'offerta di acquisto e la presentazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate.**

**Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari** a 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.

#### **PUNTO 5) 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 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, 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.1settembre 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 accollato, l'importo del mutuo), a mezzo bonifico o assegno circolare NT al suo ordine indicante il n.ro di procedura e giudizio, secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato via mail;

**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.**

**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 7) TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL TRASFERIMENTO**

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto 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 (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 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 all'ordine del Prof. Delegato 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:**

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.

Si precisa 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 9) 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.

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**

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

- i) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Istanza di assegnazione può essere proposta dai creditori ed 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 on-line sui siti ove è stata pubblicata la vendita, come indicato in avviso.**

*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 read "Paolo Caporali". The signature is written in a cursive, flowing style with some loops and flourishes.