

AVVOCATO FABIO CIAPPA

VIA S. LORENZO, 66 - 80018 - MUGNANO DI NAPOLI (NA)  
TEL. 3283298421  
fabiociappa@avvocatinpoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 621/2016**  
**G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo**

L'Avvocato Fabio Ciappa, con studio in Mugnano di Napoli (NA), alla via S. Lorenzo n. 66, Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Tribunale di Napoli Nord, in persona del G.E. Dott. Fabrizia Fiore con ordinanze del 27/03/2019, del 17/10/2019 e del 7/11/2023

**AVVISA**

che il giorno **03 FEBBRAIO 2026**, alle ore 16,00 e ss. avanti a sé, presso il suo studio in Mugnano di Napoli (NA) alla Via San Lorenzo n. 66, si procederà alla

**vendita senza incanto**

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

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di San Cipriano D'Aversa alla Via Forlì n. 12 (in catasto Traversa IV di via Novara SNC) facenti parte di un fabbricato indipendente e precisamente:

**1) appartamento** posto al piano primo costituito da un disimpegno con accesso diretto al soggiorno, cucina, due bagni e tre camere. Esso è servito da n. 3 balconi che hanno una quadratura complessiva pari a mq 41,50. Il sottotetto accessibile tramite scala interna. In buono stato di manutenzione. Non è disponibile allo stato attuale l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma esso può essere richiesto in qualsiasi momento da un professionista abilitato; il relativo costo è di circa 400 euro.

**2) ampio locale** di mq 115,50, con annesso WC di mq 6,55, posto al piano terra, con ingresso dall'antistante strada attraverso una porta saracinesca (accesso carraio) e da una porta che conduce al vano scale dell'appartamento

Il fabbricato di cui sono parte detti immobili è circondato su due lati (sud e ovest) da un cortile interno che costituisce area pertinenziale.

**Catasto:** gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di San Cipriano Di Aversa (CE) al

Foglio 1 Particella 5064, **sub 3**, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140,00 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq, Rendita Catastale € 335,70; e **sub 4**, cat. C/1, cl. 2, consistenza 91 mq, superficie catastale 134 mq, Rendita Catastale € 845,96, indirizzo Traversa IV di via Novara SNC rispettivamente piano 1 e piano T;

Confini: il complesso immobiliare confina a NORD e ad EST con strada pubblica di via Forlì, a SUD e ad OVEST con altre unità immobiliari.

Stato di occupazione: gli immobili sono occupati dall'esecutato. Vi è ordine di liberazione.

-prezzo base d'asta ribassato: € 51.097,63

-offerta minima € 38.323,22 (pari al 75% del prezzo posto a base d'asta);

-aumento minimo in caso di gara € 1.000,00

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

#### Conformità catastale - regolarità urbanistica ed edilizia

Nella consulenza tecnica agli atti si legge che per **l'appartamento lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza dichiarata, mentre per il locale** “*si evidenza una diversa distribuzione degli spazi interni. Esso è costituito da un unico locale vendita con annesso bagno e, quindi, privo di parte dei tramezzi indicati sulle planimetrie catastali e di condono. Ai fini della sanatoria di tali difformità occorre presentare presso l’Ufficio Tecnico del Comune un accertamento di conformità e depositare presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Caserta una nuova planimetria riportante l’attuale configurazione del sub 4 in modo che ci sia allineamento tra la planimetria depositata agli atti con lo stato dei luoghi*”.

I relativi costi sono stati stimati dal CTU in circa 1.000,00 euro.

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto stimatore, in ottemperanza all'ordinanza del G.E. ed ai quali integralmente si rinvia, risulta che: “*Le opere di realizzazione del compendio immobiliare pignorato sono iniziate in maniera abusiva nell'anno 1996 e nello stesso anno il sig. (...) presentava domanda di integrazione di Condono Edilizio legge 724/94 e successive integrazioni e modificazioni protocollata in data 11.12.1997 presso il Comune di San Cipriano D'Aversa. Successivamente, sempre con le opere di realizzazione in corso, otteneva la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3 del 25.01.2000 e la N. 4 del 25.01.2000 per le opere abusive realizzate in Via Forlì (già Via Traversa Novara s.n.c) rispettivamente per l'appartamento a piano primo e per il negozio sottostante.*

*In ultimo, agli atti dell'UTC di San Cipriano D'Aversa non risulta essere stata presentata e/o rilasciato Certificato di Agibilità e/o SCIA di Agibilità (...)".*

Vincoli:

Dal PRG rilasciato dall'UTC del Comune di San Cipriano D'Aversa si evidenzia che gli immobili sono individuati in “Zona Omogenea – Completamento del Tessuto Edilizio” ... “gli immobili: “**NON RICADONO IN AREA SOTTOPOSTA AD ALCUN VINCOLO**”, ovvero su un’area non vincolata ai

*sensi della Legge 21/11/2000 n. 353 art. 10 (area non percorsa dal fuoco nell'ultimo decennio), NON ricadono su luogo demaniale, NON è soggetta ai vincoli di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 ss.mm.ii. ed ex D.Lgs 2/2004, la cui zona E' sottoposta al vincolo sismico di II categoria di cui O.P.C.M. n. 3274/03".*

Gli immobili risultano, altresì, liberi da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico. Il complesso immobiliare non ricade su suolo demaniale.

Non vi è condominio.

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

#### Provenienza

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato giusta atto di donazione per notar Orsi del 28/11/2003, trascritto il 15/12/2003 ai nn. 31143/41581.

\*\*\*\*\*

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Mugnano di Napoli (NA) alla Via San Lorenzo n. 66, nei tempi e nei modi di seguito descritti.

Tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato. Il fascicolo d'ufficio della procedura resta depositato presso la Cancelleria dell'Espropriaione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, III sezione civile ove è consultabile.

Maggiori informazioni sui beni immobili in vendita potranno, comunque, essere richieste dagli interessati al Custode/Professionista Delegato, Avvocato Fabio Ciappa, nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.30 alle ore 19.00 telefonando al n. 3283298421.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima della vendita, potranno visionare gli immobili in un periodo di tempo che va dai 45 ai 5 giorni prima della data fissata per la vendita, previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e previo appuntamento con il Custode Giudiziario, il quale potrà, altresì, fornire informazioni e documenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, nonché illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e per la richiesta di un eventuale mutuo, con avvertimento che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

#### PUBBLICITÀ

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

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- per estratto sul quotidiano Il Mattino edizione domenicale;

- sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui siti ad esso collegati unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima con i relativi allegati.

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

#### Modalità di presentazione delle offerte.

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno (fatta eccezione per il debitore e per le persone a carico delle quali vigono i divieti di legge ex artt. 323, 378 e 1471 c.c.) può presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (esclusivamente avvocato) munito di procura speciale in forma notarile, il quale potrà agire anche per persona da nominare;

- l'offerta dovrà essere presentata presso lo studio del Professionista Delegato dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 12:00, escluso i festivi, e in ogni caso, a pena di inefficacia, non oltre le ore 12.00 del **02 FEBBRAIO 2026** giorno precedente la data fissata per la vendita, su carta con un bollo da € 16,00;
- l'offerta dovrà essere contenuta in busta chiusa e sigillata completamente in bianco. Su di essa, al momento del deposito, il professionista delegato, ovvero la persona da lui designata annoterà il nome di chi provvede materialmente al deposito, che può essere anche diversa dall'offerente (previa identificazione a mezzo di un valido documento di riconoscimento), il nome del delegato alla vendita, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna.

#### Contenuto dell'offerta:

- nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile e specificazione dello stato patrimoniale dei coniugi (se in comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge) ed il recapito telefonico dell'offerente;
- se l'offerta è proposta da più soggetti occorre indicare le quote per le quali ciascun soggetto intende formalizzare l'acquisto (se non uguali) e l'indicazione del soggetto che fra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o dai legali rappresentanti, previa loro identificazione, ed alla stessa dovrà allegarsi l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, occorre indicare i dati identificativi e cioè la denominazione, la sede, il numero di iscrizione, il codice fiscale e/o la partita Iva, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il N. di RGE della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e riportato in calce

alla descrizione del bene;

- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli altri oneri anche tributari in un tempo non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, a pena di inefficacia dell'offerta. In mancanza di indicazione del termine si riterrà che lo stesso sia comunque di 120 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile. La presentazione dell'offerta costituisce, in ogni caso, presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità della vendita;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 174 disp. att. c.p.c. (nel Circondario dove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria);

Documenti da allegare all'offerta:

- la fotocopia di un valido documento di identità e fotocopia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge se in comunione legale dei beni;
- la partita IVA della società, nonché certificato camerale (non visura), in corso di validità, nonché l'eventuale documentazione comprovante i poteri conferiti al soggetto che interviene in sede di gara;
- in caso di acquisto in nome e per conto di minori e/o incapaci l'autorizzazione in copia conforme del giudice tutelare e/o dell'organo preposto alla tutela;
- la procura speciale notarile in originale, dalla quale risultino i poteri conferiti al procuratore legale che interviene in sede di vendita e copia del suo documento; nel caso in cui concorra per persona da nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro 3 giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare la relativa procura speciale (notarile) che deve avere data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte;
- uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Napoli Nord n. 621/2016 RGE", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, unitamente alla fotocopia fronte retro dello stesso su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, la cauzione sarà trattenuta.

Si precisa che:

- l'offerta non è efficace se non rispetta il contenuto prescritto, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato, se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate, ovvero se presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche se l'offerente non si presenta in sede di gara, salvo che il delegato disponga l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla presentazione della stessa ed essa non sia stata accolta.

### Apertura delle buste

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio del professionista delegato in Mugnano di Napoli (NA) alla via San Lorenzo n. 66, alle ore 16:00 e ss. del giorno **03 FEBBRAIO 2026**.

Le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, espressamente convocati con la notifica del presente avviso di vendita per sentirli sull'offerta ex art. 572 c.p.c., sono invitati ad essere presenti alla sopra citata data.

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

Pertanto:

- se risulterà presentata una sola offerta e la stessa sarà pari o superiore al prezzo base sopra determinato, sarà senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo posto a base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (se, cioè, non inferiore al 75% del prezzo base), il sottoscritto delegato nel caso in cui dovesse, ragionevolmente, ritenere che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., procederà alla vendita;
- se non sono state presentate offerte e vi sono istanze di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., il sottoscritto delegato provvederà su di esse a norma dell'art. 590 c.p.c. salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;
- se risulteranno presentate più offerte, il sottoscritto delegato, ex art. 573 c.p.c., inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con rilanci verbali nella misura sopra indicata, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. All'esito della gara, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se detto prezzo risulta, comunque, inferiore al prezzo posto a base d'asta sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, il sottoscritto delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Qualora il prezzo, indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sarà inferiore al prezzo posto a base d'asta come sopra indicato e sono state presentate istanze di assegnazione il sottoscritto delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

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

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

L'aggiudicatario, entro il termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva o entro il termine più breve indicato nell'offerta, senza alcuna sospensione feriale dei termini, dovrà depositare presso lo studio del delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Napoli Nord n. 621/2016 RGE", a pena di inefficacia dell'offerta.

Nello stesso termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, o entro il termine più breve indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 621/2016 RGE", per le spese e per gli adempimenti successivi alla vendita pari all'importo che il professionista delegato gli avrà comunicato dopo l'aggiudicazione. L'eventuale residuo verrà, comunque, restituito all'aggiudicatario.

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

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

Per consentire il versamento degli importi dovuti al creditore fondiario a norma dell'art. 41 D. Lgs. 1/9/93 n. 385, l'istituto di credito fondiario o suo cessionario, dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti la data fissata per il versamento del residuo prezzo e comunicare le coordinate ai fini del bonifico. In mancanza, il versamento del saldo potrà

avvenire nelle mani del professionista delegato nello stesso termine improrogabile di 120 giorni.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dall'Istituto mutuante di credito fondiario, la differenza di prezzo che non è stata versata direttamente al predetto Istituto di credito, dovrà essere versata al professionista delegato, con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 621/2016 RGE", sempre entro il termine massimo di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), facendo pervenire al delegato la quietanza di pagamento rilasciata dalla banca mutuante.

Anche in tal caso, nello stesso termine improrogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva o entro il termine più breve indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord n. 621/2016 RGE", pari all'importo che il professionista delegato gli avrà comunicato dopo l'aggiudicazione a titolo forfettario per le spese e per gli adempimenti successivi alla vendita. L'eventuale residuo verrà comunque restituito all'aggiudicatario.

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

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

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

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

I creditori (procedente ed interventori), dovranno trasmettere le rispettive note di precisazione del credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietimo per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, 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.

### Cancellazione delle formalità:

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili qualora esistenti. Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario, così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura secondo la normativa vigente al momento del decreto di trasferimento.

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

### Liberazione del bene:

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

### Condizioni e garanzie della vendita:

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

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) nei confronti della procedura e dei creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, sono escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la

prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

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

A norma dell'art. 40 sesto comma della L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di legge.

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

Il Professionista Delegato

Avvocato Fabio Ciappa