



ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTAIO ANDREA VALENTE

Via dei Mille n. 49 - 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it - MAIL deleghe@notaioandreavalente.it

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

Procedura n. 1208/13 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Notaio Andrea Valente**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, professionista delegato alle operazioni vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dell'art. 788 cpc, giusta nomina in atti,

ASTE
GIUDIZIARIE®

RENDE NOTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

che davanti al sottoscritto, il giorno **08 (otto) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00** presso il suo ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, si procederà alle OPERAZIONI DI VENDITA della proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

come da Provvedimento di Delega della Corte di Appello di Napoli, relative integrazioni e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Daniele CAPUANO, depositata in atti, alla quale si rinvia per più completa descrizione e consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Mugnano del Cardinale (prov. Avellino), ed attualmente distinto come civici 165-167 di Via Vittorio Emanuele, - locale garage ubicato a piano terra attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 2; appartamento ubicato a primo piano parzialmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 4; appartamento di cui una porzione, consistente nel salone dell'abitazione, non attualmente accatastata; appartamento ubicato a secondo piano parzialmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: foglio 2, particella 655 subalterno 5; appartamento di cui una porzione, consistente nel terrazzo a livello postico ad uso esclusivo dell'abitazione, non attualmente accatastata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le singole unità immobiliari sono così meglio specificate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) LOCALE-GARAGE UBICATO A PIANO TERRA DISTINTO CON IL CIVICO 165.

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'immobile si accede direttamente dalla strada, ma anche da una porta ricavata nell'androne a piano terra. Il locale consiste in un unico grande vano privo di partizioni interne, caratterizzato da due grandi ambienti (uno in prosecuzione del varco fronte strada e l'altro dislocato lateralmente).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie calpestabile è di circa 78 mq, la parte utilmente sfruttabile come parcheggio autoveicoli è inferiore, stante la presenza di un grosso pilastro nella zona a confine tra i due ambienti. Altezza utile 3,55 mt.

Al momento della redazione della CTU l'immobile è risultato libero.

Il tutto riportato al C.F. di detto Comune al Fg. 2, P.IIIa 655 Sub 2, categoria C/6, RC Euro 201,42;

b) APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO CON ACCESSO DAL CIVICO 167

All'immobile in questione si accede dall'unica porta di caposcala presente a questo livello della costruzione. L'appartamento si compone di ampio salone, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e corridoio centrale di disimpegno, per una superficie utile coperta di circa 133 mq. Completano la soluzione immobiliare una lunga balconata con affaccio su Via Vittorio Emanuele ed un più piccolo balcone con affaccio sull'area a verde retrostante alla costruzione, per una superficie pertinenziale scoperta di complessivi a 13 mq circa. L'altezza interna è di 2,70 mt.

L'ambiente corrispondente all'odierno salone, fisicamente compenetrato nell'edificio attiguo ricadente sulla particella 386 del medesimo foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, non è accatastato e per maggiori chiarimenti in merito si rinvia alla CTU.

Al momento della redazione della CTU l'immobile è risultato occupato da una delle parti in causa.

L'appartamento è parzialmente censito al C.F. di detto Comune al Fg. 2, P.IIIa 655 Sub 4, categoria A/2, RC Euro 322,79;

c) APPARTAMENTO UBICATO AL SECONDO PIANO CON ACCESSO DAL CIVICO 167

All'immobile in questione si accede dall'unica porta di caposcala presente a questo livello della costruzione. L'appartamento si compone di tre camere, cucina abitabile, doppi servizi e corridoio centrale di disimpegno, per una superficie utile coperta di circa 85 mq. Completano la soluzione immobiliare una lunga balconata con affaccio su Via Vittorio Emanuele ed un terrazzo a livello con affaccio sull'area a verde retrostante alla costruzione, per una superficie pertinenziale scoperta di complessivi 52 mq circa. L'altezza interna è variabile in ragione della conformazione a falde del tetto (nella zona centrale è di 3,70 ml, ma si riduce progressivamente procedendo verso i due fronti esterni, attingendo il valore minimo di 2,20 ml sul lato sud e di 2,50 ml sul lato est).

Il terrazzo a livello postico fisicamente compenetrato nell'edificio attiguo ricadente su particella 386 del Fg. 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale non è accatastato e per maggiori chiarimenti in merito si rinvia alla CTU.

Al momento della redazione della CTU l'immobile è risultato occupato da una delle parti in causa.

L'appartamento è parzialmente censito al C.F. di detto Comune al Fg. 2, P.IIIa 655 Sub 5, categoria A/2, RC Euro 322,79;

Provenienza: Il compendio immobiliare è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di atto di ricognizione catastale a rogito del Notaio Gaetano Bellofiore del 16.03.1998, rep n. 64178 racc. 12857, trascritto nei RR.II di Avellino in data 08.04.1998 ai nn 4595/3939;

STATO DI POSSESSO

Dalla perizia si evince che è parzialmente occupato dai dividenti

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto in perizia

ONERI CONDOMINIALI

Non vi è costituita amministrazione condominiale

* * * * *

Regolarità urbanistica ed edilizia: dalla CTU si rileva che *"il corpo di fabbrica corrispondente all'attuale particella 655 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, comprendente l'intero locale-garage distinto come civico 165 di Via Vittorio Emanuele e parte degli appartamenti ubicati al primo ed al secondo piano aventi accesso dal civico 167, è stato demolito e ricostruito ai sensi della Legge n° 219/1981 in virtù di provvedimento sindacale n° 40 del 25 agosto 1986 e successive varianti n° 40-bis del 3 giugno 1992 e n° 40-ter del 29 novembre 1999.*

Nella sezione dedicata dell'allegato 10 alla presente relazione sono riportati i titoli e grafici "assentiti" (questi ultimi già allegati all'elaborato peritale predisposto nel corso del giudizio di I° grado e ri-acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

L'attuale stato dei luoghi corrisponde in modo sostanziale ai grafici "assentiti".

Alla luce dei principi di diritto enunciati in premessa, il corpo di fabbrica in oggetto deve quindi ritenersi "commerciabile" e può rientrare in un progetto divisionale finalizzato allo scioglimento della comunione.

Le difformità rispetto ai grafici "assentiti" riguardano essenzialmente le distribuzioni interne e, in particolare, il piano terra (laddove non sono state realizzate molte delle tramezzature previste dal progetto). Trattasi di irregolarità di lieve entità certamente sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di Denuncia d'Inizio Attività, ora S.C.I.A.), tramite il cosiddetto "accertamento di conformità", non ravvisandosi alcun specifico motivo ostativo nella normativa urbanistica attuale e dell'epoca.

Il corpo di fabbrica corrispondente all'attuale particella 386 del foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale e comprendente il salone dell'appartamento al primo piano e il terrazzo a livello postico dell'appartamento al secondo piano aventi accesso dal civico 167, è stato riparato ai sensi della Legge n° 219/1981 in virtù di provvedimento sindacale n° 18 del 2 maggio 1986 e successiva variante n° 18-bis del 28 maggio 1990. Nella sezione dedicata dell'allegato 10 alla presente relazione sono riportati i titoli e grafici "assentiti" (appositamente acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed inspiegabilmente "taciuti" dall'elaborato peritale predisposto nel corso del giudizio di I° grado).

Si è già detto che tale altro corpo di fabbrica annoverava già, al primo ed al secondo piano, porzioni accorpate ad immobili facenti parte dell'edificio attiguo anticamente associato alla particella 407 del Catasto Fabbricati, poi soppressa e diventata 655 (cfr. grafici ante operam riportati nella sezione dedicata dell'allegato 2).

Non v'è stata, cioè, alcuna successiva fusione o ampliamento che necessitava di autorizzazioni urbanistiche.

I grafici "assentiti" per tale altro corpo di fabbrica riguardano l'intera costruzione (tutta quanta riparata poiché anch'essa danneggiata dagli eventi sismici).

Nella tavola relativa al primo piano ed al secondo piano si vedono il vano corrispondente all'attuale salone dell'appartamento d'interesse ubicato al primo piano dell'edificio attiguo oggi identificato dalla particella 655 e la porta di comunicazione col resto dell'abitazione com'è oggi.

Nella tavola relativa al secondo piano si vedono l'attuale terrazzo a livello postico dell'appartamento d'interesse ubicato al secondo piano dell'edificio attiguo oggi identificato dalla particella 655 e il varco di accesso al poggiolo dall'abitazione com'è oggi. Alla luce dei principi di diritto enunciati in premessa, le porzioni appartenenti a tale altro corpo di fabbrica devono quindi ritenersi "commerciabili" e possono rientrare in un progetto divisionale finalizzato allo scioglimento della comunione".

Lo stato dei luoghi: L'Esperto Stimatore rileva che "l'attuale stato dei luoghi corrisponde in modo sostanziale ai grafici assentiti".

Per maggiori chiarimenti si rinvia alla richiamata perizia.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 84.375,00

(ottantaquattromilatrecentosettantacinque virgola zero zero);

Offerta minima: Euro 63.281,25

(sessantatremiladuecentottantuno virgola venticinque);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA

1) Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La consistenza del compendio immobiliare è meglio specificata nella richiamata perizia CTU – che deve intendersi qui per intero richiamata – anche in merito alla normativa relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

2) La vendita non è soggetta alla garanzia per evizione o mancanza di qualità, né potrà essere addotto alcun motivo per la sua risoluzione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compreso ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) L'offerta di acquisto può essere formulata da soggetti di cui all'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c..

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso l'ufficio secondario del professionista delegato Notaio Andrea Valente sito in Napoli alla Via dei Mille n. 49, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita (esclusi il sabato e i festivi).

5) Le offerte a pena di inefficacia dovranno essere depositate in duplice busta chiusa. Sulla prima busta, a cura del ricevente, devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento del lotto per cui viene fatta l'offerta.

6) L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi a mezzo assegno circolare a beneficio di "Notaio Andrea Valente RG 1208/13", che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

7) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo di Euro 16,00 ed è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571, co. III, c.p.c. e dovrà contenere:

- Generalità dell'offerente che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione della vendita (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile – se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi allegando estratto di matrimonio con annotazioni - recapito telefonico e indirizzo e-mail/PEC). Si rappresenta che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

- Fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale;

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

- Se l'offerente è persona giuridica è necessario indicare la denominazione sociale, la sede, la Partita IVA/CF, i dati anagrafici del legale rappresentante unitamente ad un suo documento di identità e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

- In caso di offerta presentata da più soggetti è necessario indicare il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento/rilancio. Si precisa che tutti i soggetti offerenti dovranno partecipare personalmente alla vendita.

- Il numero della procedura.

- I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore oltre di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

- L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione del professionista delegato, e comunque non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione è divenuta definitiva. Detto termine deve considerarsi sostanziale e come tale NON È SOSPESO DURANTE IL PERIODO FERIALE (Cass. Civ. sez III n.18421/2022).

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili e di conoscere le regole della gara.

8) In ipotesi di offerta presentata da un minore è necessario che la stessa sia sottoscritta dai genitori (o da chi esercita la responsabilità genitoriale) previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta.

9) In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà dichiarare entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso l'ufficio del

professionista delegato, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il relativo mandato con data anteriore alla gara.

10) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art 41 D. Lgs. 385/93.

11) Nel giorno ed all'ora fissata della vendita il professionista delegato a norma dell'articolo 572 c.p.c. procederà all'apertura delle buste.

▪ In caso di un'unica offerta dichiarata valida che sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito, in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

▪ In caso di pluralità di offerte dichiarate valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

12) Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno.

13) SALDO PREZZO - L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni (centoventi) giorni - termine non maggiorato del periodo di sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- con un assegno circolare non trasferibile, da consegnare al professionista delegato, la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento/mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato la copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Il provvedimento di delega stabilisce che, visto l'art. 569, comma 3, c.p.c., non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del bene.

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento.

È facoltà per l'aggiudicatario richiedere al professionista delegato le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) e resta suo onere la presentazione delle relative istanze per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali.

14) FONDO SPESE - L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta;

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo e del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

- è a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidata dalla Corte.

15) ASSEGNAZIONE - Il professionista delegato provvederà sull'istanza di

assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.
- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

16) LIBERAZIONE. Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

17) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc, l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potrà utilizzarsi il modello "antiriciclaggio" presente sul sito del Tribunale di Napoli nella sezione "modulistica" e/o il modello consegnato dal professionista delegato.

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

18) PRECISAZIONI - L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui tutti devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

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 dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea Valente in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 - mail richiestavisita@notaioandreavalente.it - deleghe@notaioandreavalente.it).

Ai fini della pubblicità prevista per Legge e letto l'art. 490 c.p.c., il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it e sul quotidiano "IL CORRIERE DEL MEZZOGIORNO".

Napoli, il giorno 14 (quattordici) luglio 2025 (duemilaventicinque)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente