

TRIBUNALE DI NAPOLI

VIII Sezione Civile

Giudice dott.ssa CONSOLE

R.G.N. 24364/2007

AVVISO di VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Valeria Collicelli, delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nel procedimento di divisione giudiziale in epigrafe, con provvedimento cronol. n. 10278 del 23/12/2024,

AVVISA

che il giorno **23 APRILE 2026 alle ore 13:00** presso IL TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI - AULA VENDITE GIUDIZIARIE, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni:

Lotto Uno - Prezzo Base: € 66.909,00 - Offerta Minima 75%: € 50.182,00 - Offerte minime in caso di gara: € 2.000,00

Piena ed esclusiva proprietà del piccolo appezzamento di terreno su cui insistono alcuni fabbricati rurali ormai allo stato di ruderi, sito in NAPOLI, VIA AGNANO ASTRONI n. 354, così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Napoli:

- Foglio 120, p.lla 608, frutteto, cl. 3, are 0.38, R.D. € 0,34, R.A. € 0,30;
- Foglio 120, p.lla 904, frutteto, cl. 3, are 0.02, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02;
- Foglio 120, p.lla 906, frutteto, cl. 3, are 0.05, R.D. € 0,04, R.A. € 0,04;
- Foglio 120, p.lla 1695, incolt. prod., cl. 1, are 0.21, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, p.lla 1699, cortile, are 00.09, senza rendita;
- Foglio 120, p.lla 1795, frutteto, incolt. prod., cl. 1, are 0.45, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01;
- Foglio 120, p.lla 1797, relitto stradale, are 0.15, senza rendita.

Catasto Fabbricati del Comune di NAPOLI

(COSTITUZIONE del 31/07/2024 Pratica n. NA0275986 in atti dal 02/08/2024 COSTITUZIONE -n. 275986.1/2024):

- Sez. Urb.: CHI Foglio: 1 Particella: 2021 Sub.: 1 Cat: F/2, VIA DEGLI ASTRONI n. 354 Piano T-1 (Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 120 - Particella 2021) già riportato in C.T. al Foglio 120, p.lla 1697, fabb. diruto, are 2.75;
- Sez. Urb.: CHI Foglio: 1 Particella: 2022 Cat: F/2, VIA AGNANO AGLI ASTRONI n. 354 Piano T (Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 120 - Particella 2022) già riportato in C.T. al Foglio 120, p.lla 60, fabb. diruto, are 0.20;
- Sez. Urb.: CHI Foglio: 1 Particella: 2023 Sub.: 1 Cat: F/2; VIA AGNANO AGLI ASTRONI n. 354 Piano T (Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 120 - Particella 2023) già riportato in C.T. al Foglio 120, p.lla 58, fabb. diruto, are 0.09;
- Sez. Urb.: CHI Foglio: 1 Particella: 2024 Cat: F/2, VIA AGNANO AGLI ASTRONI n. 354 Piano T (Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 120 - Particella 2024) già riportato in C.T. al Foglio 120, p.lla 59, fabb. diruto, are 0.38.
- Sez. Urb.: CHI Foglio: 1 Particella: 2025 sub 1 Cat: F/2, VIA AGNANO AGLI ASTRONI n. 354 Piano T (Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 120 - Particella 2025) già riportato in C.T. al Foglio 120, p.lla 61, fabb. diruto, are 0.21.

Sul terreno insistono i seguenti manufatti:

1. Un fabbricato rurale principale allo stato di "rudere", già individuato dalla p.lla 1697 oggi accatastato come unità collabente, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), con strutture portanti in muratura di tufo, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con parte dei solai crollati.
2. Un manufatto, già individuato dalla p.lla 59 oggi accatastato come unità collabente, presumibilmente un tempo adibito a stalla, anch'esso in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenti e profonde lesioni della muratura e con solaio a falda inclinata in parte crollato.
3. Un manufatto, già individuato dalla p.lla 61 oggi accatastato come unità collabente, presumibilmente un tempo adibito ad uso deposito, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con assenza del solaio di copertura.

Le superfici lorde dei manufatti, sono rispettivamente mq 175,00, mq 38,00 e mq 21,00, con precisazione che, considerato che il fabbricato rurale si sviluppa su due livelli, l'area di sedime è inferiore a mq 175,00.

Il fabbricato rurale, già individuato dalla p.lla 58 oggi accatastato come unità collabente, non esiste più, pertanto il CTU non lo ha considerato nel computo delle superfici dei fabbricati, ma soltanto dei terreni.

Anche il fabbricato rurale individuato dalla p.lla 60, oggi accatastato come unità collabente, non è più esistente; anzi, in tale posizione si è verificato uno sconfinamento ad opera di un terzo, proprietario del fondo limitrofo (p.lla 907), che ha sconfinato dalla sua proprietà realizzando, in corrispondenza del manufatto non più esistente, un setto murario con relativo cancello carrabile in ferro a due ante di accesso alla sua proprietà e che insiste per tutta la sua lunghezza sulla p.lla 1697 (di cui è stata annessa la superficie di mq 37,50)" e su cui insisteva il piccolo corpo di fabbrica oggi non più in essere; nonché realizzando un accesso pedonale alla sua proprietà che parzialmente ricade sulla p.lla 608 (di cui occupa una superficie di mq 13,50). **Tale porzione di terreno è, dunque, nella disponibilità di terzi.**

La superficie complessiva del fondo, in base al rilievo del precedente CTU, accettato dalle parti, assomma a circa mq 725,00, comprensiva delle aree di sedime dei fabbricati e non includendo le aree occupate dal suddetto sconfinamento, pari a mq 47,00. Nel dettaglio, il CTU precisava quanto segue:

- Circa mq 130,60 (area 1) sono occupati dalla porzione di strada ricadente in proprietà aliena, strada che permette l'accesso anche alla proprietà aliena;
- Circa mq 131,80 (area 2) sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalle p.lle 1695, 1795 e 1797, ad eccezione della piccola parte delle stesse occupata dalla strada; data la particolare posizione della residua porzione della p.lla 1797, e la conformazione topografica delle p.lle 1695 e 1795, che presentano accentuati dislivelli del terreno, tali porzioni sono di fatto poco o per nulla utilizzabili, per cui il loro valore è certamente piuttosto basso;

➤ Circa mq 97,60 (area 3) sono occupati dalla porzione del lotto individuata dalla p.lla 1697 (parte), posizionata a sud della strada, nelle immediate vicinanze del manufatto individuato dalla p.lla 59;

➤ Circa mq 194,50 (area 4) rappresentano la potenziale area di corte del fabbricato, ricadente sulle p.lle 608, 904, 906, 1697 (parte), 1698 (aliena) e 1699.

Inoltre, vi sono le superfici (area 5) che occupano abusivamente il suolo in questione:

-una prima zonetta, suddivisa in due piccoli corpi, rispettivamente di circa mq 2,65 e mq 6,85, per complessivi mq 9,50, è servita per la realizzazione di un accesso pedonale in cemento alla proprietà di un terzo;

-mq 37,50 è servita per la realizzazione di un setto murario con relativo varco difeso da un cancello in ferro per l'accesso carrabile alla proprietà di un terzo. Su tale area insisteva il manufatto riportato sullo stralcio catastale di mappa con la p.la 60, non più esistente.

Si precisa che "La scala è stata realizzata in assenza di concessione, approssimativamente nel periodo compreso tra l'anno 2009 e l'anno 2011, mentre il muro e il relativo cancello è stato realizzato senza titoli autorizzativi nel periodo compreso tra l'anno 2005 e l'anno 2008".

SI PRECISA CHE LA SITUAZIONE SOPRA DESCRITTA E' QUELLA INDICATA NELLA CTU DEPOSITATA IN ATTI E CHE SUCCESSIVAMENTE SONO INTERVENUTE ALCUNE MODIFICHE CATASTALI.

Occupazione: l'immobile è occupato da uno dei condividenti.

Provenienza: gli immobili in vendita [nell'originaria consistenza così descritta: immobile sito in Napoli località Astroni: due vani terranei e camera soprastante, facenti parte di un fabbricato rurale diruto, e spazio libero adiacente, come individuato in catasto al foglio 120 p.lle 57-58-59-60 e 61 e p.lle 56-607 (ex 62/d)- 608 (ex62/e)] sono pervenuti ai condividenti per la nuda proprietà in virtù di atto di donazione per notaio Flavio Pratico rep. n. 114833, racc. n. 21765 del 30.05.1988, trascritto il 9.6.1988 ai nn. 13302/8878; in data 9.10.2008, in seguito al decesso dell'usufruttuaria, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Il CTU Dott. Agr. Roberto Da Soghe ha precisato che, rispetto all'originaria consistenza pervenuta ai condividenti:

- è intervenuto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Stefano Santangelo, rep. n. 19575/12311 del 18.05.2021, trascritto il 27.05.2021 ai nn. 16177/11658, con cui le p.lle 1796 e 1798 sono state sottoposte alla procedura di acquisizione sanante, pertanto, la superficie delle suddette zonette di terreno è stata scomputata e detratta dalle precedenti misurazioni e quantificazioni;

- è intervenuta una variazione d'Ufficio delle qualità catastali ed alla luce delle modificazioni intervenute;

- è intervenuta la demolizione del manufatto individuato dalla p.la 59, nonché l'eliminazione di una piccola porzione del fabbricato rurale principale sviluppantesi su due livelli, il tutto a seguito di diffida (n. prot. 153148 del 21.02.2021 del Dipartimento Sicurezza del Servizio di Protezione Civile del Comune di Napoli e n. prot. 1172/11 del 22.02.2021 del Servizio di Polizia Locale, Servizio Sicurezza Abitativa).

Situazione urbanistica: come accertato dai C.T.U. Ing. Cecere e Dott. Agr. Roberto Da Soghe, nelle perizie depositate in atti e dalla documentazione in atti, cui integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione dei beni in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare all'asta, emerge quanto segue:

Come risulta dai CDU rep. n. 352 e n. 353, rilasciati in data 26.09.2022 dal Comune di Napoli - Area Urbanistica – e allegati sub C alla relazione integrativa del CTU:

Le p.lle 58-59-60-61-608-904-906 del fol. 120 rientrano nella zona nE-sottozona nEb – aree incolte; rientrano nell'ambito 9-Agnano; sono classificate area a bassa instabilità; risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 11.01.1955 emesso ai sensi della L. 1497/1939; ricadono nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 6/11/1995) in zona PI – protezione integrale; rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; non rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71.

Le p.lle 1695-1697-1699-1795-1797 del fol. 120 rientrano nella zona nE-sottozona nEb–aree incolte.

Le p.lle 1695 (maggiore estensione) -1697-1699-1795-1797 del fol. 120 rientrano nel piano intermodale dell'area Flegrea – via Sartania.

Le p.lle 1695-1697-1699-1795-1797 del fol. 120 rientrano nell'ambito 9 –Agnano; sono classificate area a bassa instabilità; risultano sottoposte alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 11.01.1955 emesso ai sensi della L. 1497/1939; ricadono nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 6/11/1995) in zona PI – protezione integrale; rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

Le p.lle 1695 (parte)-1795 (parte) del fol. 120 ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regionale Campania n. 466 del 21.10.2015, nella carta del rischio frana R2 rischio medio.

Le p.lle 1695-1697-1699-1795-1797 del fol. 120 non rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71.

L'area in cui è ubicato il fondo in questione, è inserita nella zona P.I. (Protezione Integrale) del Piano Paesistico Agnano – colline dei Camaldoli.

In base alla Variante per la zona occidentale al P.R.G. approvato con D.M. 1829/1972, con Decreto del presidente della giunta Regionale della Campania n. 4741 del 15.04.1998, ricade in sottozona nEb – Aree incolte produttive, che identifica le parti del territorio che, già assoggettate ad attività culturali, siano temporaneamente abbandonate. Sono altresì comprese aree residuali degradate suscettibili di riconversione a scopi culturali.

Sono ammesse le utilizzazioni compatibili per la sottozona nEa – Aree agricole, normate dall'art 11, il quale, al comma 2.

Dato quanto innanzi, il lotto in questione non ha alcuna possibilità o potenzialità di una qualsiasi nuova edificazione, così come stabilito ancor prima, dal Piano Territoriale Paesistico di Agnano – colline dei Camaldoli. Gli interventi ammissibili sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo.

Da visura effettuata presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli è risultato che sull'area insistono vincoli ambientali e paesaggistici (art. 142 del Decreto legislativo n. 42/04, in particolare vincoli di cui alla legge n. 431 del'8 agosto 1985) e che, in base all'art. 58 delle Norme di Attuazione della suddetta Variante, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, non ricade in "area di interesse archeologico". Per quanto concerne i vincoli geomorfologici della suddetta variante, il lotto ricade in "area ad instabilità bassa".

L'area in questione fa parte dell'Ambito n. 9 - Agnano, normato dall'art. 31.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) **Lotti:** la vendita avrà luogo in UNICO lotto;

2) **Prezzo Base:** il prezzo base è indicato in calce alla descrizione del lotto;

3) **Modalità e termini di presentazione e requisiti di validità delle offerte:**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate - **PREVIO NECESSARIO APPUNTAMENTO DA CONCORDARE CON IL PROFESSIONISTA DELEGATO INVIANDO RICHIESTA ALL'INDIZIZZO EMAIL: valcollicelli@yahoo.it** - in busta chiusa e sigillata in Napoli, Piazza Cavour n. 122, entro le ore 13,00 del giorno che precede la data fissata per l'apertura delle buste, dal lunedì al venerdì negli orari di studio, salvo festività (se la scadenza del termine fissato coincide col sabato o giorno festivo, si dovrà provvedere entro la stessa ora del primo giorno feriale immediatamente precedente).

Si precisa che la busta dell'offerta deve essere consegnata completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta; su di essa saranno annotate, a cura del professionista delegato o di un suo collaboratore, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il giorno e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita;

- le offerte di acquisto devono essere redatte in carta da bollo (€ 16,00) e devono essere sottoscritte personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (in tal caso, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, munito dei necessari poteri;

- l'offerta deve contenere:

-- l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati denominazione, sede, partita IVA o codice fiscale, nonché i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

-- l'indicazione del numero di procedura, del lotto e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-- il prezzo offerto. Si precisa che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al "prezzo base"; se il prezzo offerto è inferiore a quello base nel limite del 75% di tale prezzo base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

-- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

-- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

4) **contenuto della busta chiusa:** la busta dell'offerta deve contenere, oltre all'offerta redatta come sopra indicato:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale Napoli R.G. 24364/2007 lotto 1**", di importo pari al **30% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

- ove necessario, documentazione comprovante i poteri di firma e la legittimazione del rappresentante di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica e del procuratore, provvedimenti autorizzativi in caso di partecipazione di minori o incapaci; certificato in corso di validità rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica ed i poteri del rappresentante;

5) **esame delle offerte e aggiudicazione:** le buste contenenti le offerte saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nel luogo suindicati.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine fissato o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Nell'ipotesi di presentazione 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 inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente), salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura superiore ad un quarto 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 assegnazione 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 per primo, con la precisazione che – 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. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SI INFORMA che

- della presente vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:
 - pubblicazione del presente avviso sul portale delle vendite pubbliche istituito presso il Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
 - pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sulla edizione domenicale del quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- chiunque, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire;
- l'offerta non è efficace:
 - 1) se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 - 2) se è **inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita**;
 - 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;
- l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il professionista delegato disponga l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno fissato nel presente avviso per l'apertura delle buste;
- l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**;
- il **saldo prezzo** dovrà essere versato entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante assegno circolare così intestato: "Tribunale Napoli R.G. 24364/2007 lotto 1" ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura.
- entro il medesimo termine di **120 giorni** l'aggiudicatario dovrà versare anche una somma idonea a coprire tutte le spese di trasferimento del bene (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione), mediante assegno circolare n.t. intestato alla procedura ovvero mediante bonifico sul c/c della procedura;
- se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncerà la revoca dell'aggiudicazione e la **perdita della cauzione a titolo di multa**, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c., e il delegato procederà a nuova vendita;
- il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione di tutte le formalità saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, presso lo studio del professionista delegato, copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;
- la vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (ove esistenti) del complesso di cui il bene fa parte, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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 di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dall'esecutato – 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;
- circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere e dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge (si veda in particolare il D.L. n. 83/2015 come convertito dalla Legge n. 132/2015).

* * * * *

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, 8^a Sez. Civ. 21° piano Torre A.
Per maggiori informazioni collegarsi al sito internet www.astegiudiziarie.it o scrivere a valcollicelli@yahoo.it.

(Avv. Valeria Collicelli)