



NOTAIO ANDREA VALENTE

Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

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

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. VIII – Dott.ssa Claudia COLICCHIO - Procedura n. 30249/22 R.G.

AVVISO DI VENDITA

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, giusta nomina in atti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e dell'art. 788 cpc,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **27 (ventisette) maggio 2026 (duemilaventisei), alle ore 15:30**, presso il suo ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, si procederà alle OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO della proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da Ordinanza di Delega del Tribunale di Napoli e da Relazione Tecnica d'Ufficio dell'Arch. Francesca PALOMBY depositata in atti il 20 settembre 2025 e successiva integrazione del 25 novembre 2025, alle quali si rinvia per più completa descrizione e consultabili sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un immobile sito in Napoli alla Via Scipione Bobbio n. 13 (già via Comunale Cintia s.n.), Is. 27, sc. B, piano settimo, int. 22 e riportato al CF alla Sez. CHI, Fg 5 p.la 142 sub 54 cat. A/2 R.C. 929,62.
Trattasi di appartamento sito in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla Via

Scipione Bobbio n. 13, porzione dell'edificio denominato Isolato 27 interno al Parco Residenziale San Paolo, composto da sette piani più il rialzato ad uso abitazione civile, oltre il piano seminterrato ad uso autorimessa e locali di deposito.

Il fabbricato, in un stato manutentivo complessivamente discreto, è stato realizzato a metà degli anni Sessanta dello scorso secolo, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca: struttura in cemento armato con solai in latero-cemento; facciate rifinite con rivestimento in listelli di ceramica, con inserti e corsi in tinteggiatura a contrasto; ampie balconate sui lati lunghi dell'edificio, con solette aggettanti e ringhiere in ferro; aperture con ornate liscie e serramenti originari in legno; due distinti corpi scala con blocco ascensore, dotati di portone di ingresso ed atrio autonomi, con pavimentazione e rivestimenti in marmo e finiture di un certo pregio, visibili anche nelle altre parti comuni ed ai piani superiori.

L'immobile è ubicato al settimo ed ultimo piano della scala B, distinto con il numero di interno 22, ed è dotato di un doppio ingresso dal pianerottolo della scala condominiale, dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore e dalla porta posta di fronte all'ascensore stesso.

È composto da saletta di ingresso, corridoio, salone doppio, tre camere, una cameretta, due bagni, cucina, un minuscolo ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio su via Scipione Bobbio ed una balconata ad angolo con affaccio su via Guidetti e via Bobbio.

Lo stato conservativo è mediocre, con macchie di umidità ed ammaloramenti di intonaci e pittura presenti nei diversi ambienti, limitati allo strato di finitura (senza alcuna evidenza di danni strutturali o altro) e dovuti perlopiù

alla mancanza di interventi di manutenzione periodica, trattandosi di immobile libero da diversi anni e per il quale molto probabilmente non erano stati eseguiti interventi di manutenzione ed adeguamento funzionale anche prima del 2017.

Le finiture sono ordinarie e databili all'epoca di costruzione dell'edificio: infissi e tapparelle in legno con cassonetti a scomparsa; porte interne in legno impiallacciato; soffitti rifiniti con pittura lavabile più pareti rivestite di parati di carta; pavimentazione vetusta in piastrelle di segato di marmo con rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica nella cucina e nei due bagni.

L'alloggio è dotato dei normali impianti (idrosanitario, elettrico e di approvvigionamento del gas), non adeguati alle normative vigenti e non funzionanti (in allegato 2, grafico dello stato dei luoghi; in allegato 3, repertorio fotografico).

La superficie utile e calpestabile è di circa 136 mq, con la superficie scoperta (balcone e balconata) di circa 33 mq, per un'altezza netta di circa 3.00 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 164 mq, data dalla superficie calpestabile incrementata di tutte le pareti divisorie e perimetrali più la superficie scoperta ragguagliata al 30% fino a 25 mq più il 10% per la parte eccedente.

Confini: il compendio immobiliare confina con Via Beniamino Guidetti, a nord; Via Scipione Bobbio, ad ovest e sud; scala comune e appartamento interno 23 (sub 55), ad est, salvo diversi ed altri.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia: il CTU riferisce che *"Il bene in esame ricade in Zona "B-Agglomerati recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione edilizia dal secondo dopoguerra in poi" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di*

Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i. In questa zona sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, previo rilascio di titolo abilitativo diretto. L'immobile non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito. La sua destinazione d'uso è compatibile con quelle consentite dal PRG vigente nella sottozona di riferimento".

Continuando, nell'a CTU si legge "Dagli accertamenti eseguiti presso i RR.II., l'Archivio Notarile di Napoli e l'Archivio del Catasto, è risultato che: Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in esame fu realizzato a metà degli anni Sessanta dello scorso secolo. Da quanto riportato nell'atto del 1969 in favore del primo dante causa, signora XXXXXXXXXXXX, acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli, per la costruzione di un complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale San Paolo" fu rilasciata la Licenza edilizia n. 566 del 21 giugno 1963, al XXXXXXXXXXXX, amministratore unico della Società "Immobiliare San Paolo s.p.a". Da quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, sulla base dei dati di cui sopra, è risultato che: Per la costruzione del Fabbricato 27, porzione del complesso immobiliare "Parco Residenziale San Paolo" alla via Comunale Cintia, senza numero civico, fu effettivamente rilasciata al XXXXXXXX la licenza edilizia indicata nel titolo di provenienza ultraventennale.

Purtroppo, non è stato possibile rintracciare il fascicolo della pratica edilizia, poiché l'archivio generale del Comune, è chiuso e non accessibile per inagibilità, con l'impossibilità di consultazione degli atti in esso conservati.

Ciononostante, da quanto certificato dal SUE del Comune di Napoli (in allegato 13),

è comprovata l'esistenza della licenza edilizia n. 566 del 21.06.1963, corrispondente alla pratica edilizia n. 1128/1959, della quale è conservata la scheda riepilogativa agli atti del Comune, che si conferma essere riferita al fabbricato di interesse. Nei registri cartacei ed informatici dell'Ente, consultabili dal 1975 in poi, non sono state rinvenute pratiche di agibilità né sono state reperite pratiche edilizie presentate a partire dal 1995 in poi. Per cui, considerata l'impossibilità di consultazione dei grafici assentiti con il titolo edilizio del 1963, per le verifiche sulla legittimità urbanistica e commerciabilità dell'immobile, la scrivente ha fatto riferimento al disposto dell'art. 9 bis, comma 1-bis del novellato DPR 6 giugno 2001, n. 380, secondo cui, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo edilizio del quale non sia disponibile copia, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto oppure da altri documenti probanti, quali rilievi fotografici, estratti cartografici, documenti d'archivio, o qualsivoglia atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Pertanto, secondo il disposto di cui sopra, l'immobile in esame nella consistenza e geometria rappresentata nella planimetria di primo impianto del 1967 (planimetria anche attuale) è da ritenersi legittimo".

Si precisa che il CTU ha così concluso in ordine alla commerciabilità: "Non si può certificare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in esame, non essendo possibile dimostrarne la conformità allo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati (non rinvenuti e non reperibili presso l'ente) e non essendovi la conformità (coerenza oggettiva) tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale di primo impianto disponibile, richiesta dal disposto di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001. - Nonostante ciò, trattasi di immobile la cui costruzione senza dubbio alcuno è iniziata prima del 1° settembre 1967 (la dichiarazione in catasto è del

9.12.1967) e dotato dei requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della

Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, e del DPR 6 giugno 2001, n. 380,

art. 46, comma 5, in quanto sussiste un principio di prova dell'esistenza del titolo

edilizio (certificato dal SUE di Napoli, in riscontro alla richiesta del CTU), con una

consistenza corrispondente a quella dichiarata in catasto all'impianto (scheda del

1967 ed attuale), con lievi difformità che non rientrano sicuramente nei casi di

discrasie penalmente rilevanti previste dall'art. 44 del DPR 380/2001, consistenza

dimostrativa dell'assenza di modifiche sostanziali e significative, tali da richiedere

obbligatoriamente il rilascio di titoli edificatori, abilitativi o in sanatoria.

In ordine alla conformità catastale il CTU "DICHIARA ED ATTESTA ai sensi

e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 29, comma 1 bis della Legge 27 febbraio

1985, n. 52, introdotto dal D.L. 30 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 14,

convertito nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, che la consistenza immobiliare sopra

descritta, A) è conforme nei dati di identificazione catastale; B) non contiene

difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo

stato di fatto rilevato è coerente e conforme con la planimetria agli atti presso la

banca dati dell'Agenzia delle Entrate".

Il tutto come meglio descritto nella relazione di CTU a firma dell'Arch.

Francesca Palomby che si richiama in toto.

Provenienza: il compendio immobiliare è pervenuto agli attuali dividendi per

denuncia di successione mortis causa registrata presso Agenzia delle Entrate

il 24.09.1973 al n. 3749, vol. 2157, e trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il

13.12.1973 ai nn. 19152/16075, denuncia di successione mortis causa

registrata presso Agenzia delle Entrate il 25.01.2018 al n. 91, vol. 9990, e

trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 29.03.2018 ai nn. 8999/6973, e successione

	mortis causa registrata presso Agenzia delle Entrate il 15.12.2017 al n. 2156,	
	vol. 9990, trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 08.02.2018 ai nn. 3568/2756 e	
	relativa accettazione per atto del Notaio Massimo MARTINELLI (Rep.	
	214004/53908) del 22.12.2025 e trascritta nei RR.II. di Napoli 1 il 07.01.2026 ai	
	nn. 245/200.	
	STATO DI POSSESSO: libero;	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA: nulla è detto in perizia	
	ONERI CONDOMINIALI: nulla è detto in perizia	
	PREZZO DI RIFERIMENTO	
	Valore base di asta: Euro 382.000,00	
	(trecentoottantaduemila virgola zero zero);	
	Offerta minima: Euro 286.500,00;	
	(duecentoottantaseimilacinquecento virgola dieci);	
	Offerta minima di rilancio pari ad Euro 10.000,00;	
	(diecimila virgola zero zero).	
	Cauzione da versarsi al momento della presentazione dell'offerta pari al 10%	
	al prezzo offerto.	
	MODALITÀ E CONDIZIONI COMUNI 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	
	7	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 dar 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 13:00 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 30249/22", che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato 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). 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 non munito di un domicilio digitale (PEC), dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel circondario del Tribunale 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.	
-	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% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione del professionista delegato, e comunque non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale.	
-	L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto 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	
10 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

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 DEL PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di 120 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);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno

	ASTE GIUDIZIARIE circolare non trasferibile 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.	ASTE GIUDIZIARIE
	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.	ASTE GIUDIZIARIE
	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.	ASTE GIUDIZIARIE
	14) FONDO SPESE	
	L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25%, del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che	
	13 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE

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;
- resta 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 dal Tribunale.

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 soddisfatta) o dal versamento delle spese (se soddisfatta) (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 Nola 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.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta e previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP), potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario, che potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a

visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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 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.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria del Tribunale. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. cpc, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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 20 (venti) febbraio 2026 (duemilaventisei)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente