



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

TRIBUNALE DI NOLA
Procedura n. 7160/04 R.G.
Sez. I - Dott. Fabbri
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 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dell'art. 788 cpc,

RENDE NOTO

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **17 (diciassette) settembre 2025 (duemilaventicinque)**, alle ore **16:30** presso il suo ufficio secondario in Napoli, alla Via dei Mille n. 49, si procederà alle OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

COMPENDIO IMMOBILIARE

come da Ordinanza di Delega del Tribunale di Nola, relative integrazioni e da Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Mariantonietta PETILLO depositata in atti il 17 novembre 2009, e successive integrazioni, alle quali si rinvia per più completa descrizione e consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO UNO

Piena proprietà di tre fondi contigui e un fabbricato rurale tutti siti alla Località Fiume nel Comune di Palma Campania (NA). Il primo fondo ha una consistenza di circa 1790 mq ed è incolto, il secondo fondo ha una consistenza di circa 1840 mq ed è incolto, il terzo fondo ha una consistenza di circa 3521 mq e non risulta coltivato. Sul terzo fondo insiste un fabbricato rurale di circa tre vani per un totale di circa 70 mq.

ID 1.1: Il fondo è il più piccolo dei tre oggetto di causa ricadenti nella località a carattere agricolo definita "Fiume" nel Comune di Palma Campania. La sua consistenza è stimata in 1790 mq, è servito da una Strada Comunale, non agevole, che immette sull'asse viario più grande che è Via Sarno. Confina ad Est con il fondo ID 1.2.a Nord e ad Ovest con il Canale Sarno reso praticabile, ed a Sud con la suddetta Strada Comunale. Il fondo non è coltivato anzi alla data dei sopralluoghi è risultato in condizioni di abbandono.

ID 1.2: Il fondo è interposto agli altri beni oggetto di causa ricadenti nella Località "Fiume" del Comune di Palma Campania. La sua consistenza è stimata di 1840 mq, confina infatti ad Ovest con il bene ID 1.1 e ad Est con l'ID 1.5. e l'ID 1.3. mentre a Nord con il Canale Sarno ed a Sud con la Strada Comunale che costituisce l'accesso

principale a tutti i beni di questo gruppo, e che immette sulla asse viario più grande che è Via Sarno. Anche questo fondo non è coltivato anzi alla data dei sopralluoghi è risultato in condizioni di abbandono.

ID 1.3: Il fondo ID 1.3. è il più grande del gruppo di beni ricadenti nella Località "Fiume" del Comune di Palma Campania, la sua consistenza è stimata di 3521 mq. Confina ad Ovest con il bene ID 1.2. e ad Est con l'ID 1.5. a Nord con il Canale Sarno e a Sud con la Strada Comunale e che immette su Via Sarno. Nel fondo ricade il fabbricato rurale riportato in ID 4. Le condizioni di questo fondo sono le medesime del gruppo: non risulta coltivato ed in condizioni di abbandono.

ID 1.4: L'edificio ricade nel fondo ID 1.3. a cui è associato pur avendo degli identificativi catastali propri. È posizionato a Nord del terreno ID 1.3. in prossimità del percorso viario interno che immette su Via Nuova Sarno. Su tale lato è separato dalla strada da una recinzione con cancello, mentre nel lato Sud non vi sono separazioni dal fondo in cui ricade; tuttavia, su questo lato un muro basso ne limita la pavimentazione esterna. Internamente il fabbricato composto da tre vani tra loro comunicanti, due di altezza uguale coperti a volte, l'altro di altezza minore coperto in lamiera; quest'ultimo deve essere stato realizzato successivamente come si evince dall'analisi del sistema costruttivo. I due vani principali, infatti, sono realizzati in muratura con spessi basamenti e coperti a volte a vela, il terzo vano invece, è realizzato in modo approssimativo con muri di mattoni forati, e non rifiniti, come la copertura, in lamiera gregata fissata su piccole travi in ferro. Da tale analisi si è concluso che il nucleo in muratura costituisce il nucleo originario più antico a cui è stato aggiunto il terzo vano. Consistenza e Servizi: La superficie utile complessiva del fabbricato è di: 70 mq a cui si aggiunge l'area pertinenziale. Il fabbricato non gode di approvvigionamento idrico, né di smaltimento delle acque, ma è servito dalla linea elettrica. Nell'area pertinenziale al bene è presente un antico pozzo prosciugato riportato anche nelle mappe catastali. E sempre dalle mappe catastali e dai riscontri in loco si è constatato che in precedenza sull'ala Ovest era presente un forno successivamente abbattuto.

Il tutto riportato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 18, p.lla 811, p.lla 809, p.lla 807 e p.lla 78.

Destinazione Urbanistica del Lotto Uno: il compendio immobiliare ricade in Zona E Agricola Normale con Vincolo rispetto Stradale come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palma Campania il 03.12.2002 e allato alla CTU.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di denuncia di successione trascritta nei RR.II. di Caserta il 15.11.2003 ai nn. 37883/28868, in virtù di un frazionamento di una maggiore consistenza del foglio 18, particelle 77, 201 e 202, a seguito dell'esproprio da parte della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 68 del 23.12.2004, in virtù di atto del Notaio Ariola in Marigliano del 08.01.1974, e di atto del Notaio A. Crisci in Nola del 15.12.1965, salvo diversi ed altri.

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 95.859,00;

(novantacinquemilaottocentocinquantanove virgola zero zero);

Offerta minima: Euro 71.894,25,00;

(settantunomilaottocentonovantaquattro virgola zero zero);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.500,00

Piena proprietà di cinque immobili presenti all'interno di una corte comune il tutto sito nel Comune di Palma Campania (NA) alla Via Sediari 101 / 107. Il primo immobile è su due livelli di circa 56 mq complessivi, il secondo immobile è di circa 42 mq, il terzo immobile (non accatastato) è composto da due camere oltre cucina e wc per un totale circa 74,30 mq, il quarto immobile (non accatastato) è composto camera da letto, cucina e wc per circa 50 mq e il quinto immobile è di circa 22 mq, il tutto oltre una corte comune.

La zona in cui ricadono i beni in oggetto di descrizione è una delle più antiche del Comune di Palma Campania (NA) ed è da considerarsi una zona centrale a carattere residenziale.

ID 2.1: L'abitazione in oggetto è composto da un singolo vano a piano terra a cui si accede da un unico ingresso posto sulla strada. Il vano è dotato di una soffitta sovrastante adibita a deposito a cui si può accedere esclusivamente dall'esterno attraverso un vano/finestra, per tale accesso non vi sono scale di collegamento fisse ma va apposta appositamente una scala removibile; per tale motivo la soffitta non è stata ispezionata. Tale tipologia inquadra l'edificio come un antico edificio rurale che con il tempo è risultato urbanizzato. Anche la tipologia costruttiva risponde a questa definizione essendo l'edificio realizzato in muratura di tufo. Le condizioni esterne del bene sono discrete al contrario di quelle interne che versa in condizioni di deterioramento.

Consistenza: Il vano è di circa 28.50 mq, non è stato possibile rilevare il vano soprastante per i motivi riportati in descrizione lo stesso è stato stimato in 27,50 mq. Il vano è dotato di linea elettrica e dall'adduzione idrica ma non dallo smaltimento delle acque bianche e nere che avviene attraverso un pozzo collocato nella corte comune. Il vano non è dotato di servizi igienici interni, chi lo utilizza usufruisce di un servizio igienico esterno ricavato abusivamente nella corte comune a confine con l>ID2.4.

Regolarità Urbanistica: costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza dell'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia, è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.

ID 2.2: L'abitazione in oggetto affianca il precedente ma è da esso separato dal viale di accesso alla corte comune. Anche questo bene in origine aveva carattere rurale era costituito da un solo vano dotato, come lo descrive l'Atto Notarile del 1966 di un "pennatone" espressione tipica locale con il quale si identificava il ricovero per animali ed attrezzi adiacente all'abitazione. Oggi l'antico ricovero è stato adibito con opportune modifiche a cucina ed il vano a camera da letto, i due ambienti sono comunicanti, e vi si accede sia dalla strada, sia dalla corte attraverso la cucina stessa. Esternamente invece, addossato al locale cucina è stato ricavato un deposito in lamiera gregata. La copertura è piana per il vano più antico e risulta anche più alta, mentre la cucina ha copertura inclinata e di altezza inferiore. Le condizioni esterne sono discrete, mentre quelle interne sono ottime sia nelle finiture che nella manutenzione.

Consistenza: con le modifiche apportate all'antico ricovero adiacente, la consistenza catastale risulta aumentata rispetto a quella censita. La superficie complessiva degli ambienti è di 42 mq, gli stessi sono dotati di linea elettrica e dall'adduzione idrica ma non dallo smaltimento delle acque bianche e nere che avviene attraverso pozzo comune collocato nella corte comune. Il vano non è dotato di servizi igienici interni, chi lo utilizza usufruisce di servizio igienico esterno ricavato abusivamente nella corte comune.

Regolarità Urbanistica: costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza d'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia, è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.

ID 2.3: Il suolo in oggetto costituisce parte della corte comune come specificato nella descrizione generale, ed oggi risulta parzialmente edificato. La superficie non risulta né pavimentata né asfaltata.

La consistenza catastale di questo terreno oggi è ridotta rispetto al censimento iniziale esso infatti risulta parzialmente edificato. Ad oggi la sua consistenza scorporata della superficie edificata è stimata di circa 207 mq. Sul terreno, inoltre, al confine sud è stato realizzato un piccolo ricovero per animali in pietra e lamiera gregata. La corte non è dotata di impianto di illuminazione né di ulteriori servizi

Regolarità Urbanistica: il Certificato Urbanistico del Comune di Palma Campania del 03.12.2008 attesta che la particella ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento

ID 2.4: L'abitazione non censita in oggetto è collocata nell'angolo Nord della corte ed è formata da due corpi di diversa altezza disposti a realizzati in fasi diverse. Gli ambienti si presentano tutti a piano terra separati dal livello della corte da pochi e piccoli gradini le condizioni esterne ed interne sono ottime sia nelle finiture che nella manutenzione.

Addossato al Lato Est del bene, è stato ricavato un ulteriore servizio igienico non comunicante con questo bene ed utilizzato dai detentori dei beni ID 1.1. ed ID 2.2.

Consistenza: si compone di due camere, una adibita a letto ed una a zona giorno, oltre la cucina, ed il servizio igienico, per un totale di superficie utile di circa 74,30 mq., tuttavia la parte commerciabile è solo quella realizzata con Licenza Edilizia e corrisponde a circa 53 mq. Come gli altri beni è dotata di adduzione elettrica ed idrica ma non vi è lo smaltimento delle acque che avviene attraverso pozzo presente nella corte comune.

Regolarità Urbanistica: L'edificio è stato costruito con regolare Licenza Edilizia rilasciata al *de cuius* nel 1968. Il bene corrisponde solo in parte al progetto, l'ala nord quella in cui è la cucina ed il W.C. risulta costruita senza titoli abilitativi. Ad oggi non essendo il bene censito non si ha un certificato urbanistico, tuttavia, essendo il bene costruito sulla particella ID 2.3. per la quale si ha certificazione, si deduce che il bene ricade nella stessa zonizzazione che è Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.

ID 2.5: L'abitazione non censita in oggetto è addossata al confine Nord Ovest della corte, e confina a Nord con l>ID 2.4. pertanto, le uniche aperture sono sulla corte comune. Come il fabbricato confinante è separato dalla corte da pochi e piccoli gradini le condizioni interne ed esterne sono ottime sia per la manutenzione che per le finiture.

Consistenza: si compone di una camera da letto, più cucina adibita anche a soggiorno, sul lato sud dell'abitazione è stato ricavato un piccolo servizio igienico comunicante internamente con la cucina. La superficie totale utile commerciabile ad esclusione del W.C. abusivo è di circa 50 mq.

Regolarità Urbanistica: l'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 34 del 1974 rilasciata al *de cuius*. Il bene corrisponde nelle linee generali al progetto, il W.C. risulta costruito senza titoli abilitativi. Ad oggi non essendo il bene censito non si ha un certificato urbanistico, tuttavia, essendo il bene costruito sulla particella ID 2.3. per la quale si ha Certificazione, si deduce che il bene ricade nella stessa zonizzazione che è Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.

ID 2.6: Il suolo in oggetto assieme al già descritto ID 2.3. costituisce la corte comune su cui affacciano i beni appartenenti a questo gruppo. Tra le due particelle non vi è delimitazione, e la superficie non risulta né pavimentata né asfaltata.

Consistenza: La corte non è dotata d'impianto di illuminazione né di ulteriori servizi.

Regolarità Urbanistica: il Certificato Urbanistico del Comune di Palma Campania del 5/05/2009 attesta che la particella ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento;

ID 2.7: L'abitazione in oggetto di descrizione si compone di un solo vano adibito a deposito, confinante sull'ala Est con l>ID 2.1. I due beni confinanti sono censiti presso il Catasto Urbano come subalterni della stessa particella; tuttavia, nella descrizione sono stati separati in virtù del fatto che hanno titolarità diverse.

Consistenza: il bene ha una superficie utile stimata di 22 mq, non vi sono servizi annessi. La copertura è piana di recente realizzazione.

Regolarità Urbanistica: costruzione antecedente alle norme urbanistiche del 1942. La mancanza d'inserimento della particella in mappa catastale non ha consentito la Certificazione Urbanistica da parte del Comune. Tuttavia, è attestato che l'intera area ricade in Zona B Residenziale Esistente e di Completamento.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 6, p.lla 101, sub 2, Cat A/5, RC Euro 25,51, Fg. 6, p.lla 520, sub 2, Cat A/5, RC Euro 25,51, Fg. 6, p.lla 101, sub 1 Cat A/5, RC Euro 25,51 e Catasto Terreni Fg 6, p.lla 191 e Fg 6 p.lla 192.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di denuncia di successione trascritta nei RR.II. di Caserta il 15.11.2003 ai nn. 37883/28868, in virtù di atto del Notaio A. Crisci in Nola (NA) del 23.05.1966, atto del Notaio Cepparulo in Poggiomarino (NA) del 15.11.1988.

Si avverte che dal prezzo di stima del CTU del lotto immobiliare pari ad Euro 183.600,00 sono stati detratti i costi di accatastamento pari ad Euro 2.850,00, il cui onere sarà a carico della parte aggiudicataria.

STATO DI POSSESSO

Occupato dai dividenti senza alcun titolo opponibile alla procedura

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nulla è detto in perizia

ONERI CONDOMINIALI

Nulla è detto in perizia

PREZZO DI RIFERIMENTO

Prezzo base: Euro 135.562,50;

(centotrentacinquemilacinquecentosessantadue virgola cinquanta);

Offerta minima: Euro 101.671,87;

(centounomilaseicentosettantuno virgola ottantasette);

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 4.000,00

(quattromila virgola zero zero).

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 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 7160/04", 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 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 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.

- 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 dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale.

- 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 ceditore 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);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno 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.

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 venti per cento (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 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 satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).;

17) 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/Nola, il giorno 07 (sette) maggio 2025 (duemilaventicinque)

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Valente