



**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. 7595/18 R.G.**

**AVVISO DI VENDITA**

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

**RENDE NOTO**

che davanti al sottoscritto Notaio Delegato, il giorno **20 (venti) novembre 2024 (duemilaventiquattro), alle ore 15:30** presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**IMMOBILE**

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio dell'Ing. Giovanna PUNZO, depositata in atti alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e [astegiudiziarie.it](https://astegiudiziarie.it).

**LOTTO TRE**

Piena ed intera proprietà di immobile in Somma Vesuviana (NA) - Via Cupa Di Nola n. 135 (catastalmente 137) Piano T, (in perizia Via Santa Chiara, n.15), piano T, identificato in C.F. al Fg. 10, Part. 826, Sub. 1, Categoria F/1; Fg. 10, Part. 826, Sub. 2, Categoria C2, R.C. 134,33;

Piena ed intera proprietà di un lotto immobiliare (multiplo-misto) ubicato in Somma Vesuviana (NA) alla Via Cupa Di Nola n. 135 (catastalmente 137) Piano T, (in perizia Via Santa Chiara, n.15), di circa 53,03 mq.

I cespiti sono costituiti da un deposito con soprastante suppenno (sub 2) ed area cortilizia oltre ad un'area urbana (sub 1) adiacente al predetto deposito. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Santa Chiara, che risulta essere una stradina interpodereale con diramazione dalla strada principale Via Cupa di Nola, priva di qualunque genere di negozi e servizi pubblici.

Il locale deposito con soprastante suppenno (sub 2) è riportato in catasto come categoria C/2 – Magazzini e locali di Deposito (Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti) ed è costituito da un unico ambiente con accesso sia dalla corte adiacente la Via Santa Chiara sia dall'androne comune attraverso due gradini in muratura. Il suppenno ha una doppia apertura per consentirne l'areazione e attraverso quella presente a sud, con una scala amovibile da posizionare nell'area cortilizia, è possibile accedervi. Dette aperture non sono protette da alcun infisso. A nord del locale deposito è presente un'area esterna (sub

1) che è riportata in catasto come categoria F/1 - Area Urbana (Aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano), alla quale si accede sia dal predetto locale deposito sia dall'androne comune. In detta area sono presenti delle tettoie destinate al deposito di materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili.

L'immobile è pervenuto al proprietario esecutato in virtù di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Nola del 27.03.2003, rep. 40, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16.04.2003 ai nn. 15932/11542.

#### STATO DI POSSESSO

Libero.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile

#### ONERI CONDOMINIALI

Non risultano pendenza condominiali

\* \* \* \* \*

Lo stato dei luoghi: il CTU riferisce che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale di cui al C.F. del Comune di Somma Vesuviana (NA) al foglio 10, p.lla 826, sub. 1, cat. F/1, tali difformità sono prive di titolo edilizio e come tali abusive; Non è rinvenuta la planimetria catastale per il sub. 2 e, pertanto, i costi dell'accatastamento, sono stati decurtati dal prezzo stimato.

Regolarità urbanistica: il CTU rileva che dal certificato del 12.10.2017, prot. 19368 ritirato al Comune, risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983, ricade in zona "E-Agricola".

Regolarità edilizia: il CTU attesta che dal certificato del 28.09.2017, prot. 19369 del 12/10/2017 ritirato al Comune, risulta quanto segue: "Da ricerca effettuata presso l'archivio comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi in relazione agli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana al foglio n. 10 particella 826, sub.1 e foglio 10, particella n.826, sub 2".

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO**

Valore di asta: Euro 4.271,48;

(quattromiladuecentosettantuno virgola quarantotto);

**Offerta minima: Euro 3.203,55;**

**(tremiladuecentotre virgola cinquantacinque);**

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Notaio Andrea VALENTE.

## **1) OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

### **A) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
  - II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore).
  - III. Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
  - IV. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
  - V. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), - nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
  - VI. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
  - VII. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- ALLEGATI ALL'OFFERTA:
- I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).
  - II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).

- III. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento – non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO/TRN.
- IV. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- V. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- VI. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché valido certificato di "Estratto di matrimonio con annotazioni" (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- VII. Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- VIII. Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e visura camerale aggiornata.
- IX. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.
- X. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

## **2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.
- Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda

modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, co. 4, D.M. n.32/15.

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *.xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

- è attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'Ufficio di Assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00, tel. 3457935676;

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **3) CAUZIONE PREZZO**

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- intestato: TRIB. NOLA RG 7595/2018 CAUZIONE

- codice IBAN: IT 98 X 01005 03400 000000012125

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 7595/18 RG, lotto \_\_\_" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni

sull'ammissibilità dell'offerta. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che:

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

#### **4) AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE**

Il professionista verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

#### **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;
- B) se l'offerta è 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 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che

il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

- 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 dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior 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 miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione presentata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

## **6) GARA TELEMATICA ASINCRONA**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema delle OFFERTE PLURIME:

- A) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- B) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.
- C) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
- D) la gara avrà termine alle ore 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.
- E) EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore).
- F) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla

eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta); - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

## **7) SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421/2022) 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 per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di 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 Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta 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. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Si precisa che l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false



o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato segnalerà tale circostanza al GE per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

## **8) 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.

## **9) ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulle 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 precedente 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.

## **10)       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.

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).

Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono esaminare i beni previo inoltre di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP) o comunque prendendo contatto con il custode.

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.

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.

### **PUBBLICITÀ 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: deleghe@notaioandreavalente.it – richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e [astegiudiziarie.it](https://astegiudiziarie.it).

Napoli, il giorno 16 (sedici) agosto 2024 (duemilaventiquattro)

**Il Notaio Delegato**  
**Dott. Andrea Valente**