

**TRIBUNALE DI NOLA**  
**Sezione Seconda Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 140/2022**  
**G.E. dr.ssa Miriam Valenti**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il Dr. Arcangelo Sessa, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Miriam Valenti nel procedimento di espropriazione immobiliare R.g.es. N. 140/2022 con provvedimento del 23/11/2023.

**AVVISA**

**LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA.**

La vendita del compendio pignorato descritto nel presente avviso avrà luogo il giorno **21 gennaio 2025 alle ore 15.30** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Piazzetta del Leone A Mergellina n. 2.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

La vendita avrà luogo in un lotto unico.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Piena ed intera proprietà** (1/1) LOTTO UNICO di unità immobiliare (Negozio) ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1. L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva. L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fg. 1 p.lla 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppatosi su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano).

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio in data incerta. Presso il Comune di Palma Campania, esiste la domanda di sanatoria presentata ex legge 47/85 in data 30/04/1986 prot. 4332 progressivo 0496452810, sulla quale la commissione proposta, nella seduta del 23/06/2011 verbale n. 1201, si è espressa ritenendola “meritevole di accoglimento e

subordinandone il rilascio all'adempimento delle determinazioni, versamenti ed integrazioni documentali ...”

Per l'accesso all'immobile come previsto dall'atto del Notaio Giuseppe Lallo rep. 83462, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data 02/04/2010 ai nn. 12927/8560. All'art. 2 del medesimo atto si legge: *“le parti convengono – essendosi di ciò tenuto conto nella definizione del prezzo – che a favore dei fabbricati dei venditori rappresentati in catasto fabbricati di Palma Campania al foglio 1 particella 195 sub 5 quello di proprietà di Castaldo Vincenzo e foglio 1, particelle 195 sub 1, sub 7 e **sub 9** (nota di chi scrive, l'immobile pignorato) quelli di proprietà di Castaldo Giuseppe, viene costituita **servitù di passaggio** a piedi, con mezzi ed automezzi anche di natura commerciale sulla porzione di terreno larga mediamente da metri lineari otto e centimetri cinquanta (ml. 8,50) e metri nove (ml. 9) a partire dal confine sud con i fabbricati esistenti, il primo di proprietà Castaldo Vincenzo e prospiciente la via Nuova Nola, ed il secondo, in prosieguo, di proprietà Castaldo Giuseppe e lunga circa metri lineari sessantuno e centimetri novanta (ml. 61,90), a partire dal confine est con la via Nuova Nola e, comunque, fino e compresa l'immissione alla rampa di accesso ai locali seminterrati del detto fabbricato di proprietà Castaldo Giuseppe (lunga, questa, ulteriori metri lineari ventuno (ml. 21) circa e larga metri lineari due e centimetri novanta (ml. 2,90) circa. Ai costituiti Castaldo Vincenzo e Castaldo Giuseppe sul tratto gravato dalla servitù come innanzi specificato, è consentita anche la sosta di autoveicoli”.*

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palma Campania come segue: foglio 1, mappale 195, sub 9, via Nuova Nola n. 322, piano 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 548, R.C. Euro 10.726,40.

L'immobile risulta occupato sine titolo.

**VALORE D'ASTA: € 196.875,00 (euro centonovantaseimilaottocento-settantacinque/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 147.656,25 (euro centoquarantasettemila-seicentocinquantasei/25;**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

- Non esiste certificato energetico Ape;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

I beni in vendita risultano comunque più dettagliatamente descritti nella documentazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne resistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Arcangelo Sessa.

La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

#### **A) OFFERTE:**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica <https://www.astetelematiche.it>, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data di vendita.

#### **B) L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), anagrafici e contatti;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**C) ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**D) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, a trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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 formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (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).

Si precisa che:

A) 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [arcangelo.sessa@odcecnapoli.it](mailto:arcangelo.sessa@odcecnapoli.it)

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, 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.

#### E) CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. RGE n. 140/2022) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN IT43Z010050340000000015199 il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra

indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

#### F) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

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

- ✓ 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;
- ✓ procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- ✓ 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

#### G) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di

assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

- a) in primo luogo ed 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 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- c) L'offerta minima di rilancio in caso di gara è così determinata:

Lotto unico € **3.000,00 (euro tremila/00)**.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ✓ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- ✓ la gara avrà termine alle ore 13.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte

in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);

- ✓ 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. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:
  - a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
  - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

#### H) SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 140/2022".

B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. RGE n. 140/2022) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita"

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.



L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. 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 vendita) 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 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.385/1993.

#### I) 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 agevolazioni 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 fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 140/2022".

B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 140/2022 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### J) PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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 iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiani qui per integralmente ripetuti e trascritti.

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, 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. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.
4. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.
6. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle edificazioni abusive, circa le quali, se ricorrono le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985.
7. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

#### 8. PUBBLICITA- LEGALE

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul portale del Ministero di Giustizia denominato Portale delle vendite pubbliche.
- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 60 giorni prima dalla data fissata per la presentazione delle offerte. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);
- pubblicazione, tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*” sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.subito.it](http://www.subito.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nonché link ovvero indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.
- mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).

Per maggiori informazioni far riferimento al Custode nonché delegato dr. Arcangelo Sessa tel. 0817612413 (cell. 335/5314153) e/o presso la Cancelleria della II Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola. Gli immobili sono visionabili previo appuntamento con il custode.

Napoli, 31 Ottobre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Arcangelo Sessa

