

Avv. Giorgia Viola
Via Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 081 18858628
avv.giorgiaviola@libero.it

TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 109/2021, a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare RGE 36/2022, del Tribunale di Nola - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisabetta Bernardel;

L'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, delegata per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **16 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 15:00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, del lotto unico oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO TRE (3)

PREZZO BASE D'ASTA EURO 739.700,00 (dico euro settecentotrentanovemilasettecento/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 554.775,00 (dico euro cinquecentocinquantaquattromilasettecentosettantacinque/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 10.000,00 (dico euro diecimila/00)

Piena ed intera proprietà del fabbricato allo stato grezzo ubicato in Palma Campania (Na) con ingresso principale dalla Via Antonio De Martino n. 43 e composto da cinque appartamenti e due depositi, nonché corte esterna e precisamente:

- (a).appartamento al primo piano riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 345 mq, rendita catastale euro 522,91;
- (b).appartamento al piano terra e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 2, categoria catastale A5, classe 3, vani 1, superficie catastale 45 mq, rendita catastale euro 25,51;
- (c).appartamento al piano terra e riportato nel NCEU del comune di

Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 3, categoria catastale A5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale 34 mq, rendita catastale euro 41,21;

(d).appartamento al piano terra e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 4, categoria catastale A5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, rendita catastale euro 82,43;

(e).deposito al piano terra e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 1, categoria catastale C2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale euro 69,41;

(f).deposito al piano terra e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 22, particella 627, categoria catastale C2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 71 mq, rendita catastale euro 74,11;

(g).appartamento al secondo piano e riportato nel NCEU al foglio 22, particella 625, subalterno 6 categoria catastale A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 286 mq, rendita catastale euro 522,91.

Confini:

-l'unità immobiliare al subalterno 5 confina a nord e a est con corte comune, a ovest con Largo Belvedere salvo altri;

-l'unità immobiliare al subalterno 2 confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 1, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 3 e a nord con cortile interno salvo altri;

-l'unità immobiliare al subalterno 3 confina a est con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 2, a nord con androne comune e a ovest con Largo Belvedere salvo altri;

-l'unità immobiliare al subalterno 4 confina a sud con androne comune, a ovest con Largo Belvedere e a nord con corte comune salvo altri;

-l'unità immobiliare al subalterno 1 confina a sud con via Salita Belvedere, a ovest con cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 625, subalterno 2 e a nord con cortile interno salvo altri;

-l'unità immobiliare alla particella 627 confina a nord con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 620, a est con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 22, particella 629 e a ovest con cortile comune salvo altri;

-l'unità al subalterno 6 confina, in proiezione, a nord e a est con corte comune, a ovest con largo Belvedere salvo altri.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e

consentono l'individuazione del bene;
c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

L'esperto ha, inoltre, verificato che:

-vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

-vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

(a).per il subalterno 5:

-diversa distribuzione interna;

-diverse aperture di prospetto a nordest e a sudovest;

per i quali l'aggiudicatario dovrà rettificare la planimetria catastale con costi decurtati dal valore di stima;

(b).il subalterno 2, censito catastalmente con categoria A5, risulta assentito come autorimessa;

(c).per la particella 627:

-apertura porta interna di collegamento tra vani, per il quale l'aggiudicatario dovrà rettificare la planimetria catastale con costi decurtati dal valore di stima;

-realizzazione w.c. su area non oggetto di pignoramento (zona sottoscale), che andrà ripristinata;

(d).per il subalterno 6, una diversa distribuzione interna, per la quale l'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità per le opere difformi dal titolo edilizio, dovrà rettificare la planimetria catastale con costo decurtato dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati ricade secondo il vigente PRG in zona B "residenziale esistente", che rientra nella fascia R2 della zona rossa a rischio vulcanico ai sensi della L.R. n. 21 del 10.12.2003.

Inoltre, lo stesso ha comunicato che "l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio... è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42. L'esperto ha appurato che, per l'edificio de quo, è stata rilasciata Concessione/contributo n.168bis/terr in data 21.12.1995 avente ad oggetto: "consolidamento statico e restauro conservativo"....lo stato dei luoghi, è conforme ai grafici allegati al predetto titolo".

Quanto all'occupazione, l'immobile è libero, essendo al rustico.

LOTTO QUATTRO (4)

PREZZO BASE EURO 898.000,00 (dico euro ottocentonovantottomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 673.500,00 (dico euro

seicentosettantatremilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 10.000,00 (dico euro diecimila/00)

Piena ed intera proprietà del fabbricato rurale ubicato in Palma Campania alla via Tavernanova con circostanti terreni; il tutto riportato con i seguenti dati catastali:

- CT del comune di Palma Campania al foglio 20, particella 2, fabbricato rurale, consistenza 3 are, 95 centiare;
- CT del comune di Palma Campania al foglio 20, particella 1, porzione AA, qualità seminativo, classe U, superficie 2 are e 34 ca, reddito dominicale euro 2,3 e reddito agrario euro 1,27 – porzione AB, qualità frutteto, classe 2, superficie 1 ettari, 53 are, 70 centiare, reddito dominicale euro 384,99 e reddito agrario euro 162,73;
- CT del comune di Palma Campania al foglio 20, particella 570, porzione AA, qualità seminativo, classe U, superficie 18 are e 39 ca, reddito dominicale euro 18,50 e reddito agrario euro 9,97 – porzione AB, qualità frutteto, classe 2, superficie 1 ettari, 28 are, 84 centiare, reddito dominicale euro 275,13 e reddito agrario euro 116,29
- CT del comune di Palma Campania al foglio 20, particella 568, qualità nocciolo, classe 2, consistenza 37 are e 34 centiare, reddito dominicale 57,66 e reddito agrario euro 23,14
- CT del comune di Palma Campania al foglio 20, particella 566, qualità nocciolo, classe 2, consistenza 30 are e 82 centiare, reddito dominicale euro 47,59 e reddito agrario euro 19,10.

Più precisamente, il fabbricato rurale è composto da un appartamento/deposito della consistenza catastale di 03 are 95 ca che si sviluppa al piano terra in tre ambienti (di cui due assentiti come deposito), cucina (assentita come deposito), n. 1 w.c. con antibagno, n. 2 w.c. con antibagno (assentiti come deposito) n. 1 terrazzo oltre area pertinenziale e forno esterno e al primo piano in un ambiente e due terrazzi, il tutto collegato per mezzo di una scala interna.

I terreni sono coltivati a frutteto/nocciolo, ad eccezione di quello identificato alla particella 1, su cui insiste un capannone industriale, che si sviluppa in un unico ambiente ed è costituito da una struttura prefabbricata in c.a.

La struttura è priva di impianti ed esternamente è stato realizzato un manufatto composto da n. 2 w.c..

Il manufatto, destinato a servizi, è incompleto e allo stato grezzo.

Confini:

-il fabbricato rurale confina a nord a est e a sud con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 1, salvo altri;

-il terreno alla particella 1 confina a ovest con via Tavernanova, a est con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 570 e a sud con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 7 salvo altri.

-il terreno alla particella 570 confina a ovest con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 1, a est con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 568 e a sud con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 572 salvo altri.

-il terreno alla particella 568 confina a ovest con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 570, a est con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 566 e a nord con il con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 324 salvo altri

-il terreno alla particella 566 confina a ovest con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 568, a nord con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 323 e a sud con il cespite censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 20, particella 567 salvo altri.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

L'esperto ha, inoltre, verificato che:

-vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

-vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione della realizzazione sul terreno alla particella 1 di un capannone industriale, che non è riportato in mappa e non risulta censito al catasto. L'aggiudicatario dovrà censire e riportare in mappa il detto capannone con costi decurtati dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che "l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'esperto ha appurato che, per la realizzazione del capannone, è stata rilasciata Concessione prat. n. 128 in data 28.01.1977 avente ad oggetto: "concessione per la realizzazione di un capannone industriale". ... lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione della mancata realizzazione della zona uffici all'interno della struttura. Il cespite risulta ruotato rispetto al grafico allegato al titolo edilizio (orientamento est-ovest in luogo di nord- sud). L'esperto ha altresì constatato che risulta realizzato, senza titolo esternamente alla struttura, un manufatto destinato a servizi igienici. L'abuso, per la realizzazione dei w.c., non è stato sanato ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 (con calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€

5.000,00 x 0,11%) x 2 = € 1.100,00 Oneri Tecnici € 1.500,00”.

Quanto all'occupazione, tale lotto è condotto in locazione in forza di contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento.

LOTTO CINQUE (5)

PREZZO BASE EURO 167.800,00 (dico euro centosessantasettemilaottocento/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 125.850,00 (dico euro centoventicinquemilaottocentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà del terreno in Visciano (Na) alla Località Coppola di Riccio, riportato nel CT del comune di Visciano al foglio 15, particella 51, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie 3 ettari, 94 are e 82 centiare, reddito dominicale euro 81,56 e reddito agrario euro 26,51.

Nello specifico, trattasi di terreno ubicato, in una zona montana, a sudest del Comune di Visciano e composto da un terreno agricolo, della consistenza catastale di 39.481 mq, allo stato incolto. L'accesso al bene avviene, nello stato di fatto, da Strada Taurano (nel Comune di Taurano - AV) e successivamente percorrendo una strada di campagna.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica riscontrando che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

-per 38888,78 mq in zona "E1 - PSC: E1 - Pendici Boschive";
-per 592,22 mq in zona "E2 - PSC: E2 - Colline arborate".

VINCOLI

-per 39481 mq "VIDR - Vincolo di Piano - vincolo idrogeologico";
-per 39.481 mq "IT8040017 - Pietra Maula Taurano - Visciano"; -
per 23.222,72 mq "R3 - AdB - R3 rischio frane elevato";
-per 39.481 mq "BSC - Vincolo di Piano da PTCP: boschi";
-per 23222,72 mq "P3 - AdB - P3: Pericolosità frana elevata".

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, in data 24.05.2022 a mezzo pec, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:.... " *omissis.... SI CERTIFICA che il terreno in oggetto, così come contrassegnato nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposte a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 22.01.2004, n.42 parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; restano salve le disposizioni di cui all'art. 12 del D.lgs. 42/2004 qualora l'immobile oggetto di richiesta appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro (ivi compreso gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti).*

Quanto all'occupazione, tale lotto è condotto in locazione in forza di

contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento.

LOTTO SEI (EX LOTTO UNO)

PREZZO BASE EURO 162.360,00 (dico euro centosessantaduemilatrecentosessanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 121.770,00 (dico euro centoventunomilasettecentosettanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di due (2) locali commerciali ubicati in Palma Campania (Na) alla Piazza Antonio De Martino n. 43-44-45, riportati rispettivamente nel NCEU del predetto comune:

-al foglio 23, particella 35, subalterno 3, categoria catastale C1, classe 5, consistenza mq 32, superficie catastale 47 mq, rendita catastale euro 626,36;

-al foglio 23, particella 35, subalterno 4, categoria catastale C1, classe 4, consistenza mq 55, superficie catastale 88 mq, rendita catastale euro 926,01.

Tali locali sono allo stato fusi tra di loro attraverso l'apertura di due porte interne. Più precisamente,

-l'unità al subalterno 3 è composta da un locale commerciale della consistenza catastale di 32 mq che si sviluppa, nello stato di fatto, in due ambienti;

-l'unità al subalterno 4 è composta da un locale commerciale della consistenza catastale di 55 mq che si sviluppa, nello stato di fatto, in due ambienti, antibagni e n. 2 w.c..

Confini:

-l'unità identificata al subalterno 3 confina a nord con androne, a ovest con Piazza De Martino e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 4, salvo altri;

-l'unità identificata al subalterno 4 confina a nord con cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 3, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 5 e a ovest con piazza De Martino salvo altri.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

L'esperto ha, inoltre, verificato che:

-vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

-vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

(a).per il subalterno 3:

1).diversa distribuzione interna;

2).chiusura porta di collegamento con androne palazzo;

3).apertura vani di collegamento con cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 4 (oggetto del pignoramento de quo);

per i quali l'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale con costi decurtati dalla perizia di stima;

(b).per il subalterno 4:

1),diversa distribuzione interna;

2).chiusura porta di collegamento con area scoperta del sub 5;

3).apertura vani di collegamento con cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 3 (oggetto del pignoramento de quo);

per i quali l'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale con costi decurtati dalla perizia di stima.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati ricade secondo il vigente PRG in zona B "residenziale esistente", che rientra nella fascia R2 della zona rossa a rischio vulcanico ai sensi della L.R. n. 21 del 10.12.2003.

Inoltre, lo stesso ha comunicato che "l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42.

L'esperto ha appurato che, per l'edificio de quo, è stata rilasciata C.E. n.200 in data 16.11.1988 avente ad oggetto: "riparazione ed adeguamento sismico" ed ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione delle difformità catastali innanzi indicate.

Quanto all'occupazione, tali unità sono occupate da terzo con titolo non opponibile alla presente procedura.

LOTTO SETTE (EX LOTTO DUE)

PREZZO BASE EURO 812.000,00 (dico euro ottocentododicimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA) EURO 609.000,00 (dico euro seicentonovemila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 10.000,00 (dico

euro diecimila/00)

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ubicato in Palma Campania (Na) alla Piazza Antonio De Martino n. 42-46 e composto da:

(a).appartamento ubicato al primo piano e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 9, categoria catastale A2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 313 mq, rendita catastale euro 627,50 graffata alla particella 405, subalterno 6;

(b).appartamento ubicato al terzo piano e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 11, categoria catastale A5, classe 6, vani 2, superficie catastale 53 mq, rendita catastale euro 82,43;

(c).deposito ubicato al piano terra (civico 46) e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 5, categoria catastale C2, classe 3, consistenza mq 11, superficie catastale 21 mq, rendita catastale euro 27,27;

(d).deposito ubicato al piano terra (civico 42) e riportato nel NCEU del comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, subalterno 6, categoria catastale C2, classe 3, consistenza mq 21, superficie catastale 36 mq, rendita catastale euro 52,06.

Più precisamente, le unità immobiliari, costituenti il lotto in esame, fanno parte di un edificio costituito da una costruzione di tre piani fuori terra in muratura, ben inserito nel contesto urbano.

L'appartamento al subalterno 9 ha una consistenza catastale di nove vani e si sviluppa in ingresso/corridoio, sette ambienti, cucina, soppalco, due wc, un terrazzo e tre balconi.

L'appartamento al subalterno 11 ha una consistenza catastale di due vani e si sviluppa in due ambienti, zona sottotetto, un wc ubicato nella zona sottotetto e un lastrico solare. Attualmente, il bene risulta illegittimamente fuso con altro bene non pignorato.

Il deposito al subalterno 5 è composto da locali deposito della consistenza catastale di 11 mq (sup. cat. 212 mq) che si sviluppa, nello stato di fatto, in due ambienti, spazio coperto con annesso w.c. e area scoperta.

Il deposito al subalterno 6 è composto da un deposito della consistenza catastale di 21 mq che si sviluppa nel seguente modo: n. 1 ambiente al piano terra e un ambiente al piano ammezzato.

Confini:

-l'appartamento al subalterno 9 confina a est con corte comune, a ovest con Piazza De Martino e a sud, in proiezione, con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 25, sub 5 salvo altri;

-l'appartamento al subalterno 11 confina a est con cortile comune, a

ovest con Piazza De Martino e a sud con cassa scale salvo altri;
-il deposito al subalterno 5 confina a nord con bene censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, sub 4, a ovest con piazza De Martino e a sud con bene censito al CT del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 37 salvo altri;
-il deposito al subalterno 6 confina a est con il cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, sub 7, a ovest con il cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, sub 1 e a sud con cortile comune salvo altri.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

L'esperto ha, inoltre, verificato che:

-vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
-vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione delle seguenti difformità:

(a).per il subalterno 9:

-diversa distribuzione interna;

-riconfigurazione porta di accesso scala;

per i quali l'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà rettificare la planimetria catastale con costi decurtati dal valore di stima;

-realizzazione soppalco zona cucina;

-realizzazione balcone a sud;

-apertura vano finestra a nord;

che dovranno essere ripristinate.

(b).per il subalterno 11:

-errata rappresentazione della zona est;

per cui si dovrà essere correttamente riportata in planimetria catastale;

-chiusura vani finestre a nord e a ovest;

-diversa distribuzione interna;

per cui, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, l'aggiudicatario dovrà rettificare la planimetria catastale;

-fusione, per mezzo dell'apertura di porte interne, con il cespite censito al NCEU del Comune di Palma Campania al foglio 23, particella 35, sub 16 (non oggetto di pignoramento);

che dovrà essere ripristinata;

(c).per il subalterno 5:

-diverse aperture di prospetto;
-realizzazione w.c.;

per cui successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, l'aggiudicatario dovrà rettificare la planimetria catastale;

(d).per il subalterno 6, l'apertura di n. 2 finestrini a nord (piano terra e ammezzato), per cui l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati ricade secondo il vigente PRG in zona B "residenziale esistente", che rientra nella fascia R2 della zona rossa a rischio vulcanico ai sensi della L.R. n. 21 del 10.12.2003.

Inoltre, lo stesso ha comunicato che "l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore della ex L. 1150/42. L'esperto ha appurato che, per l'edificio de quo, è stata rilasciata C.E. n.200 in data 16.11.1988 avente ad oggetto: "riparazione ed adeguamento sismico" ed ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione delle difformità catastali innanzi indicate.

Quanto all'occupazione, tali unità sono occupate dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare e di tanto se ne dovrà tener conto ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.

Provenienza (comune a tutti i lotti)

L'intero compendio pignorato è pervenuto all'esecutato con atto di divisione del 06 febbraio 1963 a rogito del notaio Ferdinando Maddalena, recante repertorio n 237607 e raccolta 13942 e trascritto il 28 maggio 1963 ai nn. 17890 di registro generale e 16308 di registro particolare.

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

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, il giorno **16 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 15:00** e seguenti.

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 SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 (<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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e, quindi, ***entro le ore 23.59 del giorno 15 settembre 2026.***

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Giorgia Viola.**

OFFERTA

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 (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di euro 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.

(Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria)

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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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.

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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:
sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
oppure:

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, la 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 le 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), 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 avv.giorgiaviola@pec.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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura [TRIBUNALE DI NOLA RGE 109/2021 (RIUN.36/2022)] acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN IT070010050340000000014085; 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 deliberazione 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale 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, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

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.

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

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;
- 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 15 (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.

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

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:

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni 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:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 109/2021"*;

o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – vendita"* intestato alla procedura (*Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 109/2021*) 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.

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:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 109/2021”*.

o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – spese”* intestato alla procedura (*“Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 109/2021”*) 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.

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.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per 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 anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o 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:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 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;

b) 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; nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) 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 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;

b).per estratto sul quotidiano Il Mattino – ed. domenicale almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunalenola.it;

d).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it, nonché www.subito.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.nola.giustizia.it, www.reteaste.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e).mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 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.;

f).mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27 (Tel. 081.18858628 email avv.giorgiaviola@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato