

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura di divisione n. **8780/2025 R.G.** del Tribunale di Napoli Nord – Giudice **dott.ssa Lorella Triglione**.

L'avv. **Vincenzo Barone**, con studio in Somma Vesuviana (NA), delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti,

AVVISA

che il giorno **7 OTTOBRE 2026**, alle ore **16:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Somma Vesuviana (NA), alla Via Aldo Moro n. 71, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** del compendio pignorato – **LOTTO DUE** – oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita, e quindi **entro il 6 OTTOBRE 2026**;

b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un **presentatore dell'offerta**, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte, con la precisazione che tale limitazione (in caso di vendita di più lotti) opera in relazione al **singolo lotto**;

c) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita si procederà alla **verifica preliminare di ammissibilità delle offerte** ed alla deliberazione sulle medesime e, se del caso, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Descrizione del lotto in vendita

LOTTO DUE

Piena ed intera nuda proprietà delle abitazioni in villini unifamiliari con annesso spazio esterno pertinenziale, ubicate nel Comune di **San Marcellino (CE)**, all'attuale **via Ponza n. 29 e 31/33** (già via Limitone e via Cimitero di Trentola s.n.c.), e distinte al N.C.E.U. del detto Comune come segue:

1. Abitazione in villino – sub. 1 Comune: San Marcellino (CE) Indirizzo: via Ponza n. 31/33 Dati catastali: Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 1 Categoria: A/7 – Abitazione in villino Classe: U Consistenza: 8,5 vani Piani: S1 – T – 1
2. Abitazione in villino – sub. 2 Comune: San Marcellino (CE) Indirizzo: via Ponza n. 29 Dati catastali: Foglio 2, Particella 5325, Subalterno 2 Categoria: A/7 – Abitazione in villino Classe: U Consistenza: 8,5 vani Piani: S1 – T – 1

Il Lotto è posto in vendita **unitariamente**, in considerazione delle caratteristiche strutturali e urbanistiche del fabbricato, come meglio specificato nella relazione di stima dell'esperto.

CONFINI

– Subalterno 1: confina a nord con strada di accesso (via Ponza), a sud con particella 15 (altra ditta), a est con altra u.i.u. sub. 2 (stessa ditta), a ovest con via pubblica (via Limitone).

– Subalterno 2: confina a nord con strada di accesso (via Ponza) e particella 419, a sud con particelle 15 e 343 (altra ditta), a est con particella 5256 (altra ditta), a ovest con altra u.i.u. sub. 1 (stessa ditta).

DESCRIZIONE

L'intero compendio è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in **due abitazioni in villino monofamiliare** (sub. 1 e sub. 2), ciascuna articolata su tre livelli (piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo), con annessi spazi esterni pertinenziali.

Unità sub. 1

- Piano terra/rialzato (zona giorno): ingresso/soggiorno, cucina/pranzo abitabile con camino, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia, vano scala interno di collegamento ai piani primo e seminterrato, oltre scala esterna di accesso e cortile pertinenziale (in parte giardino con aiuole, in parte lastricato in cemento) della superficie di circa 232 m². Superficie interna utile di circa 72 m², altezza utile interna di circa 2,90 m.
- Piano primo (zona notte): disimpegno/corridoio, quattro camere da letto, due bagni (di cui uno con accesso diretto dalla camera padronale), balcone sulla facciata sud di circa 3 m². Superficie interna utile di circa 79 m², altezza utile massima di circa 2,90 m.
- Piano seminterrato: locale adibito a deposito/garage, unico ambiente, superficie interna utile di circa 82 m², altezza interna di circa 2,30 m, con accesso sia dalla scala interna sia da rampa esterna.

Le finiture interne sono di tipo **ordinario**, in discrete condizioni di manutenzione: pavimenti in piastrelle in ceramica (differenziate per zona giorno/notte e servizi), bagni rivestiti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in PVC effetto legno con vetrocamera. Impianto elettrico e idrico sottotraccia (e in parte a vista), impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio.

Unità sub. 2

- Piano terra/rialzato (zona giorno): ingresso/soggiorno, cucina/pranzo abitabile con camino, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia, vano scala interno e scala esterna, con cortile pertinenziale adibito in parte a giardino e in parte a piazzale cementato, della superficie di circa 237 m². Superficie interna utile di circa 72 m², altezza utile interna di circa 2,90 m.
- Piano primo (zona notte): disimpegno/corridoio, quattro camere da letto, due bagni (di cui uno con accesso dalla camera padronale), balcone sulla facciata sud di circa 3 m². Superficie interna utile di circa 79 m², altezza utile massima di circa 2,90 m.



- Piano seminterrato: analogo al sub. 1, unico vano deposito/garage di circa 82 m² e altezza di circa 2,30 m.

Le finiture sono analoghe a quelle del sub. 1, con condizioni di manutenzione **mediocri**, pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianti idrico ed elettrico sottotraccia (e in parte a vista), impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori.

Superfici commerciali (stato di fatto per intero fabbricato)



- Sub. 1: superficie commerciale complessiva circa **295 m²**.
- Sub. 2: superficie commerciale complessiva circa **297 m²**.

Il Lotto di vendita n. 2 riguarda la **piena ed intera nuda proprietà** delle predette unità immobiliari, come meglio determinato nella relazione di stima.



CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali emergono **difformità catastali** per entrambi i subalterni (1 e 2), in particolare:



- diversa superficie interna ed esterna rilevata rispetto alle planimetrie;
- diversa disposizione interna dei vani;
- diverso posizionamento e dimensione di alcune aperture esterne;
- differente conformazione delle scale interne ed esterne;
- diversa conformazione e dimensione dei balconi;
- realizzazione/mancata indicazione di tettoie a copertura dei balconi al piano terra/rialzato.



La relazione stima un costo indicativo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (previa eventuale regolarizzazione urbanistica, ove possibile) in circa € **2.000,00**, comprensivi di tributi catastali e onorari tecnici per la procedura DOCFA.



Situazione urbanistica – Abusività e non sanabilità



L'intero fabbricato (sub. 1 e 2), edificato tra il **2007** e il **2008**, è stato realizzato **in assenza di titoli edilizi abilitativi**. L'Ufficio Tecnico Comunale di San Marcellino ha attestato:

- assenza di licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA/SCIA, anche in sanatoria;
- inesistenza di certificato di agibilità/abitabilità;
- assenza, allo stato, di provvedimenti repressivi (ordini di demolizione o di ripristino) verso il fabbricato o le unità in oggetto;
- non appartenenza dell'immobile al patrimonio disponibile/indisponibile del Comune;
- assenza di vincoli di natura storico-artistica o paesaggistica risultanti dagli uffici contattati (nei limiti delle informazioni rese).

Alla data di edificazione, il terreno ricadeva in zona **E – verde agricolo** del P.R.G. allora vigente; oggi, a seguito dell'approvazione del nuovo **P.U.C.** (delibera C.C. n. 6/2024), il fondo ricade in zona **B2 – Residenziale di recupero insediamenti abusivi**.

Dalla relazione di stima risulta che **non sussistono i presupposti di doppia conformità** richiesti per la sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. 380/2001, sicché l'intero fabbricato, allo stato, **non è sanabile** in via ordinaria; inoltre, le opere sono successive alle ultime leggi di condono, con esclusione della possibilità di ricorrere alle sanatorie straordinarie; non risulta, allo stato, emesso **ordine di demolizione**.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per le unità immobiliari in oggetto **non è stato rinvenuto** l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo peritale:

- Sub. 1: occupato da terzo (sig. [omissis]) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Aversa il 08.06.2020 al n.

004677 – serie 3T (cedolare secca), per la durata di anni 2 (01.06.2020–31.05.2022), rinnovato tacitamente per altri 2 anni, con canone annuo di € 3.600,00 (mensili € 300,00).

- Sub. 2: occupato da terza (sig.ra [omissis]) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Aversa nel 2017 al n. 7739 – serie 3T, con durata 05.09.2017–04.09.2019, rinnovato e attualmente prorogato sino al 04.09.2025, con canone annuo di € 3.600,00 (mensili € 300,00), soggetto ad aggiornamento ISTAT 75%.

Entrambi i contratti risultano **registrati in data antecedente al pignoramento** trascritto il 05.06.2023, e sono pertanto **opponibili alla procedura**. La perizia segnala che i canoni pattuiti risultano **inferiori di oltre un terzo** rispetto al più probabile valore locativo di mercato stimato.

Si evidenzia inoltre che il compendio è oggetto di vendita in **piena ed intera nuda proprietà** ed è gravato da **diritto di usufrutto** in capo a terzi, come risulta dalla relazione di stima e dalle visure catastali. Conseguentemente:

- l’aggiudicatario acquisterà la sola **nuda proprietà** delle unità immobiliari, restando il godimento dell’immobile riservato agli **usufruttuari** sino all’estinzione del relativo diritto;
- la presenza di contratti di locazione opponibili, pur se registrati prima del pignoramento, deve essere letta tenendo conto che il diritto di godimento – e quindi, in via ordinaria, i frutti civili (canoni) – spetta all’usufruttuario;
- l’aggiudicatario **non avrà l’immediata disponibilità materiale** dell’immobile sino alla cessazione dell’usufrutto e subentrerà nei rapporti locatizi nei limiti consentiti dalla coesistenza del diritto di usufrutto.

L’immobile viene pertanto venduto **occupato da terzi conduttori** con contratti di locazione opponibili, e gravato da diritto di usufrutto, con ogni effetto e conseguenza di legge.

L’immobile è meglio descritto nella **relazione di stima dell’esperto** in atti, alla quale si rinvia integralmente per maggiori dettagli sulla consistenza, sullo stato manutentivo, sulle difformità urbanistico–catastali, sulla situazione locatizia e sulla presenza dei diritti di usufrutto.

PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA – RILANCIO

Il Lotto Due è posto in vendita alle seguenti condizioni economiche:

- **Prezzo base d'asta (valore d'asta/prezzo di riferimento): € 108.000,00 (centoottomila/00);**
- **Offerta minima per l'aggiudicazione: € 81.000,00 (ottantunomila/00), pari al 75% del prezzo base d'asta;**
- **Rilancio minimo in gara telematica asincrona: € 3.000,00 (tremila/00).**

Le offerte in misura inferiore a € **81.000,00** e, comunque, inferiori di oltre un quarto al prezzo base di € **108.000,00** saranno dichiarate inefficaci.

CAUZIONE

La cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata **in unica soluzione** mediante **bonifico bancario** sul conto del gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., **IBAN: IT2910326822300052849400447**, con causale:

“Proc. Esecutiva n. 8780/2025 R.G., lotto n. 2, versamento cauzione”.

Il bonifico dovrà essere disposto dall'offerente in modo da consentire l'effettivo **accredito in tempo utile** per la verifica dell'ammissibilità dell'offerta. In difetto di tempestivo accredito, l'offerta sarà **considerata inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà **restituita** – previo impulso del delegato – dal gestore della vendita telematica mediante bonifico all'IBAN di provenienza; la cauzione dell'aggiudicatario verrà versata dal gestore sul conto della procedura. La cauzione sarà **trattenuta** in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

- **Gestore della vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.
- **Portale:** www.astetelematiche.it
- **Referente della procedura:** avv. Vincenzo Barone, professionista delegato.

OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere formulata **esclusivamente** con modalità telematiche mediante il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dal **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e dal portale del gestore, tramite la scheda lotto.

All'interno del modulo dovranno essere inseriti:

- dati anagrafici e recapiti del **presentatore dell'offerta** (se diverso dall'offerente) con l'avvertenza che il medesimo non può presentare, per il medesimo lotto, altre offerte per conto di soggetti diversi;
- indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione dell'offerta e recapito di telefonia mobile;
- dati identificativi dell'offerente (persona fisica, società, ecc.) e titolo di partecipazione (in proprio, per società, in proprietà, per persona da nominare, tutore, ecc.);
- indicazione del **prezzo offerto**, dei dati del bonifico relativo alla cauzione (con indicazione del TRN nel campo CRO, solo in cifre, senza lettere), del termine richiesto per il pagamento del saldo prezzo (comunque non oltre 120 giorni) e delle coordinate per la restituzione della cauzione;
- dichiarazione di aver preso visione della documentazione di vendita e della perizia di stima.

Documenti da allegare all'offerta

Tra gli altri, a pena di inammissibilità ove previsto:

- copia documento di identità e codice fiscale dell'offerente (e del coniuge, se in comunione legale);
- copia della ricevuta/contabile del bonifico della cauzione;
- per minori/interdetti/inabilitati: provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- per società/enti: documento (es. visura camerale) attestante poteri di rappresentanza / procura / nomina;
- per offerte con mandato/procura: copia della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata.



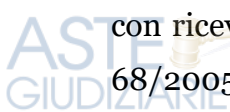
L'offerta è **irrevocabile**.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In alternativa:



- offerta sottoscritta con **firma digitale** e trasmessa via PEC; oppure
- offerta trasmessa da PEC certificata per la vendita telematica ai sensi del D.M. n. 32/2015, con ricevuta completa di avvenuta consegna, come previsto dall'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005 (modalità operativa subordinata alle formalità ministeriali previste).



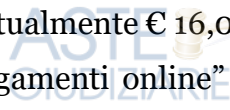
Il file criptato **zip.p7m** generato dal modulo ministeriale dovrà essere inviato **alla PEC**:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it



L'offerta si intende depositata al momento della **ricevuta completa di avvenuta consegna** generata dal gestore PEC del Ministero.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** (attualmente € 16,00) con modalità telematiche (PagoPA – Portale dei Servizi Telematici – area “Pagamenti online” – Bollo su documento). La ricevuta in formato **.xml** dovrà essere allegata alla PEC con cui si trasmette il pacchetto dell'offerta. Il mancato versamento del bollo **non comporta** l'inammissibilità dell'offerta, ferma restando la possibilità di recupero coattivo dell'imposta.



CAUZIONE – VERIFICA ED ESAME DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica verificherà la presenza dell'accredito dei bonifici relativi alla cauzione e renderà noto, tramite il proprio portale, l'esito del riscontro (avvenuto/non avvenuto accredito), comunicando al delegato l'importo effettivamente versato per ciascuna offerta.



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



- accederà al portale del gestore, decifrerà le buste telematiche, verificherà completezza e regolarità delle offerte e dei documenti allegati;
- verificherà l'accredito della cauzione nei termini indicati;
- abiliterà, tramite l'area riservata del portale, gli offerenti ammessi alla eventuale gara telematica asincrona.

Sono dichiarate **inefficaci**:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte **inferiori di oltre un quarto** al prezzo base indicato nell'ordinanza (valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione nelle modalità prescritte;
- le offerte prive della documentazione richiesta a pena di inammissibilità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

a) Unica offerta ammissibile

- Se l'offerta è **pari o superiore** al valore d'asta (€ 108.000,00): aggiudicazione all'unico offerente.
- Se l'offerta è **inferiore** al valore d'asta, ma entro i limiti di legge: può essere accolta, salvo che: il delegato ritenga, per motivate ragioni concrete, che un nuovo esperimento possa condurre ad un prezzo superiore (in tal caso disporrà nuova vendita e riferirà al G.E.); siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il delegato le tratterà con le modalità di cui all'ordinanza.

b) Plurime offerte ammissibili

Si procederà in primo luogo alla gara telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta, con rilanci non inferiori a € **3.000,00**, secondo le modalità stabilite dall'ordinanza di delega e dal presente avviso.

All'esito della gara, il delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine:

1. maggiore importo del prezzo;

2. a parità di prezzo, maggior importo della cauzione;
3. a parità anche di cauzione, minor termine richiesto per il versamento del saldo;
4. a parità anche di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se il prezzo finale (o, in mancanza di gara effettiva, il miglior prezzo iniziale) è:

- pari o superiore al valore d'asta: aggiudicazione al miglior offerente;
- inferiore al valore d'asta: il delegato potrà comunque procedere all'aggiudicazione, salvo l'esistenza di istanze di assegnazione o della valutazione, adeguatamente motivata, circa la convenienza di un nuovo tentativo di vendita.

Le operazioni di gara si svolgeranno per via telematica tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, con pseudonimizzazione dei dati personali degli offerenti sino al termine delle operazioni.

DURATA DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA E DETERMINAZIONI FINALI

In conformità a quanto stabilito nell'ordinanza di delega, si precisa che:

- la gara telematica asincrona relativa al presente esperimento di vendita avrà inizio nel giorno fissato per la vendita, una volta concluse le verifiche di ammissibilità delle offerte da parte del professionista delegato;
- la gara **avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello di avvio**, con esclusione del sabato e dei giorni festivi; in applicazione di tale criterio, per il presente esperimento di vendita il termine finale della gara è stabilito in **data 9 OTTOBRE 2026, ore 11:00**, salvo quanto oltre precisato in ordine al prolungamento in caso di rilanci in "extra time";
- in caso di offerta/rilancio nei **15 (quindici) minuti** antecedenti il termine finale di gara (**ore 11:00 del 9 OTTOBRE 2026**), il termine stesso sarà automaticamente prorogato di ulteriori 15 (quindici) minuti; tale proroga potrà ripetersi fino ad un massimo di **16 (sedici) volte**, e quindi per una durata massima complessiva di prolungamento di **4 (quattro) ore**; ne deriva che l'orario finale di chiusura della gara, in presenza di tutti i possibili prolungamenti, potrà slittare sino alle **ore 15:00** del medesimo giorno **9 OTTOBRE 2026**;
- la **data delle determinazioni finali sulle offerte** è sin d'ora fissata nel **primo giorno successivo alla scadenza della gara**, con esclusione del sabato e dei giorni festivi; in applicazione di tale criterio, per il presente esperimento di vendita le determinazioni finali avranno luogo in data **12 OTTOBRE 2026**, presso lo studio del professionista delegato in Somma Vesuviana (NA), Via Aldo Moro n. 71, in orario che sarà comunicato agli offerenti tramite il portale del gestore della vendita telematica.

In tale data il professionista delegato, preso atto dell'esito definitivo della gara telematica asincrona, procederà all'individuazione della migliore offerta e all'adozione delle determinazioni conclusive in ordine all'aggiudicazione del bene, nel rispetto dei criteri e delle modalità indicate nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato **entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione. È un termine **sostanziale** e, come tale, non soggetto a sospensione feriale.

Il versamento dovrà avvenire mediante **bonifico bancario** su conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord e vincolato all'ordine del G.E., con indicazione del numero di procedura. Ai fini della verifica della tempestività fa fede la **data dell'ordine di bonifico**.

In caso di **mancato pagamento del saldo prezzo** nel termine:

- l'aggiudicazione sarà **revocata**;
- la cauzione sarà **acquisita a titolo di multa**;
- il delegato fisserà un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo, salvo diversa autorizzazione del G.E.

FONDO SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, contestualmente al saldo prezzo e con le medesime modalità, dovrà versare un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo di **fondo spese forfettario** (imposte, diritti, spese di trasferimento, onorari, ecc.), salva restituzione di eventuali eccedenze a consuntivo.

Gli importi versati saranno **imputati prima alle spese e poi al prezzo**. All'esito degli adempimenti (registrazione, trascrizione, cancellazione formalità) il delegato predispone un prospetto riepilogativo delle spese e provvede alla restituzione di eventuali somme eccedenti.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato una **dichiarazione scritta** contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231, resa nella consapevolezza delle responsabilità in caso di falso o mendacio.

In mancanza di tale dichiarazione **entro il termine del saldo**, il delegato predisporrà bozza di decreto di **decadenza dell'aggiudicatario**, con:

- perdita della cauzione a titolo di multa;
- restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

DECRETO DI TRASFERIMENTO – SPESE E LIBERAZIONE

L'emissione del decreto di trasferimento avverrà soltanto dopo:

- integrale versamento del **saldo prezzo**;
- versamento del **fondo spese**;
- produzione della **dichiarazione antiriciclaggio**.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- imposte di registro, ipotecarie e catastali;
- spese di **registrazione, trascrizione, voltura catastale**;
- spese relative alla **cancellazione di ipoteche e pignoramenti** gravanti l'immobile, salvo eventuale dispensa;
- ogni altro onere fiscale o spesa connessa al trasferimento.

L'immobile viene trasferito **libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti**, che verranno cancellate nei limiti e con le modalità previste nell'ordinanza e dalle norme vigenti.

La **liberazione dell'immobile** (ove occupato dal debitore o da terzo senza titolo opponibile) avverrà, se del caso, a cura del custode giudiziario, senza oneri per l'aggiudicatario, salvo espresso esonero di quest'ultimo. Nel caso di specie, il Lotto è gravato da **contratti di locazione opponibili** e da **diritti di usufrutto** in capo a terzi: l'aggiudicatario subentrerà nei rapporti locatizi e nella posizione di nudo proprietario, fermo restando il diritto di godimento spettante agli usufruttuari sino alla loro estinzione.

PRECISAZIONI FINALI

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano**, "a corpo e non a misura", con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata **non è soggetta** alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità; non è revocabile per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici o catastali, necessità di adeguamenti impiantistici, spese condominiali o oneri comunque non evidenziati, anche se occulti o non indicati in perizia, **non darà diritto** ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega, si applicano le **vigenti norme di legge** e le prescrizioni contenute nell'ordinanza stessa.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le modalità previste dall'ordinanza di delega dell'8.06.2026 e, in particolare:

- mediante inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c., entro i termini ivi stabiliti (per il primo tentativo non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni prima della data fissata per la vendita), allegando: copia del presente avviso di vendita, copia dell'ordinanza di vendita e delega, copia della relazione di stima, planimetrie e un congruo numero di fotografie in formato .jpg, .tiff o .png;
- mediante pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e

planimetrici sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteanunci.it** e **www.astalegale.net**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

- mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, di un annuncio sintetico contenente la descrizione dell’immobile, il valore d’asta e l’offerta minima, con l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e l’indicazione/collegamento ai siti sui quali è disponibile la documentazione completa;
- mediante invio, a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, di **n. 500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget, almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a favore di residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile;
- mediante pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell’immobile sul sito **www.astegiudiziarie.it**, se e nei limiti previsti dall’ordinanza (immobili abitativi diversi da terreni, costruzioni non ultimate e ruderi), previa attivazione da parte del custode/delegato secondo le modalità indicate nell’ordinanza stessa.

L’avviso sarà, inoltre, comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato, nel medesimo termine, ai creditori iscritti non intervenuti e agli altri soggetti indicati nell’ordinanza, con le forme di legge.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; le richieste di visita dovranno essere inoltrate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o rivolgendosi al custode giudiziario, nel rispetto delle modalità indicate nell’ordinanza e nel presente avviso.

Somma Vesuviana - Napoli 10.06.2026

Il Professionista Delegato **Avv. Vincenzo Barone**