

STUDIO LEGALE  
Avv. Giuseppe Mottola  
Via degli Olmi n. 24  
81038 Trentola Ducenta (CE)  
Tel./fax 081 19317910 / 081 0107290  
giuseppemottola@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 182/2025** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lavazzo;

L'avv. Giuseppe Mottola iscritto nell'albo dell'ordine degli avvocati di Napoli (NA), con studio in Trentola Ducenta (CE) alla Via degli Olmi 24, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**AVVISA**

che il giorno **23 SETTEMBRE 2026** alle **ore 14:30** si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, 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 il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 22.09.2026;**

(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;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita 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.

### **NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO 1**

#### **OGGETTO:**

**piena ed intera proprietà** di un box auto e di una cantinola posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, e precisamente:

**-Il box auto** fa parte del blocco A posto frontalmente alla porta di ingresso del corpo scala e si compone di un unico locale rettangolare, controsoffittato, chiuso con un portellone metallico a bascula ed è privo di finestroni o aperture esterne. La superficie utile interna complessiva è di 25 mq circa, con un'altezza interna netta al controsoffitto di circa 2,80 m, mentre l'altezza effettiva è di 3,90 m;

**-La cantinola** è posta all'interno del corpo scala del blocco A e corrisponde all'ultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso e si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica ed è privo di finestroni o aperture

esterne. La superficie utile interna complessiva è di 6 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 2,70 m.

**CONFINI:**

-**il box auto** confina **a nord** con box sub 34, **a sud** con box sub 35, **a est** con corsia di manovra, **a ovest** con terrapieno, salvo se altri;

-**la cantinola** confina **a nord** con box sub 19, **a sud** con box sub 25, **a est** con terrapieno, **a ovest** con cantinola sub 22, pianerottolo comune sub 20, salvo se altri;

**DATI CATASTALI:**

-**il box auto** è sito nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 4 p.lla 5869, sub. 33**, cat. C/6, classe 2, consistenza 24 mq, scala A piano S/1, r.c. Euro 50,82;

-**la cantinola** è sita nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune **al foglio 4 p.lla 5869, sub. 21**, cat. C2, classe 2, consistenza 4 MQ, scala A piano S1, r.c. euro 7,23;

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

relativamente alla cantinola, lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo e la diversa collocazione della porta di ingresso

e il conseguente inglobamento della porzione di pianerottolo comune (sub 20);

relativamente al Box auto, lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali con le unità adiacenti, per cui la sagomatura dei pilastri è lasciata in evidenza;

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi - Lotto 1 -. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1.

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015 e successiva variante in corso d'opera per mezzo di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016 presentata dalla stessa società. Vi è comunicazione di fine lavori per il solo blocco A prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della

quale è stata presentata per l'intero complesso la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018. **Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Cooperativa avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito (si rimanda alla perizia per tutti i dettagli).**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata: nel vigente Piano Urbanistico Comunale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona insediamenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa); nel previgente Piano Regolatore Generale (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in Zona Omogenea "C1 - edilizia pubblica esistente -nel previgente Programma di Fabbricazione in Zona 167.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47

del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, per tipologia edilizia, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In corso di liberazione.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 19.000,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 14.250,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

**LOTTO 2****OGGETTO:**

**piena ed intera proprietà** di un box auto e di una cantinola posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, e precisamente:

-**Il box auto** fa parte del blocco B corrispondente alla decima unità alla destra di chi percorre la corsia di manovra e si compone di un unico locale rettangolare, controsoffittato, chiuso con un portellone metallico a bascula ed è dotato di una piccola finestrella. La superficie utile interna complessiva è di 23 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 3,90 m. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

-**La cantinola** è posta all'interno del corpo scala del blocco A e corrisponde alla penultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso e si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica ed è privo di finestroni o aperture esterne. La superficie utile interna complessiva è di 4 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 2,70 m.

**CONFINI:**

-**box auto** confina **a nord** con box sub 58, **a sud** con box sub 60, **a est** con corsia di manovra, **a ovest** con terrapieno, salvo se altri;

-**la cantinola** confina **a nord** con box sub 19, **a sud** con pianerottolo comune sub 20, **a est** con cantinola sub 21, **a ovest** con cantinola sub 23, salvo se altri;

**DATI CATASTALI:**

-**il box auto** è sito nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 4 p.lla 5869, sub. 59**, cat. C6, classe 1, consistenza 23 MQ, scala B piano S1, rendita euro 41,57;

-**la cantinola** è sita nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune **al foglio 4 p.lla 5869, sub. 22**, cat. C2, classe 2, consistenza 4 MQ, scala A piano S1, rendita euro 7,23;

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

relativamente alla cantinola, lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo, con la sagomatura del pilastro lasciato in evidenza;

relativamente al Box auto, lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali, con la sagomatura dei pilastri lasciati in evidenza;

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre

prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi - Lotto 1 -. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1.

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015 e successiva variante in corso d'opera per mezzo di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016 presentata dalla stessa società. Vi è comunicazione di fine lavori per il solo blocco A prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018. **Dalla documentazione del fascicolo del**

**Permesso di Costruire non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della**

**Cooperativa avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito (si rimanda alla perizia per tutti i dettagli).**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata: nel vigente Piano Urbanistico Comunale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona Insediamenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa); nel previgente Piano Regolatore Generale (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in Zona Omogenea "C1 - edilizia pubblica esistente -nel previgente Programma di Fabbricazione in Zona 167.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, per tipologia edilizia, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In corso di liberazione.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:**

**Euro 18.000,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 13.500,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

#### **LOTTO 3**

#### **OGGETTO:**

**piena ed intera proprietà** di un box auto e di una cantinola posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, e precisamente:

**-Il box auto** fa parte del blocco B corrispondente all'unità posta di fronte all'accesso al corpo scala e si compone di un unico locale rettangolare, controsoffittato, chiuso con un portellone

metallico a bascula privo di aperture. La superficie utile interna complessiva è di 26 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 3,90 m. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista;

-**La cantinola** è posta all'interno del corpo scala del blocco B e corrisponde all'ultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso e si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica ed è privo di finestroni o aperture esterne. La superficie utile interna complessiva è di 6 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 2,70 m.

#### CONFINI:

-**il box auto** confina **a nord** con box sub 61, **a sud** con box sub 63, **a est** con corsia di manovra, **a ovest** con terrapieno, salvo se altri;

-**la cantinola** confina **a nord** con box sub 81, **a sud** con box sub 54, **a est** con terrapieno, **a ovest** con pianerottolo sub 49, salvo se altri;

#### DATI CATASTALI:

-**il box auto** è sito nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 4 p.lla 5869, sub. 62**, cat. C6, classe 1, consistenza 25 MQ, scala B piano S1, r.c. euro 45,19;

**la cantinola** è sita nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune **al foglio 4**

**p.lla 5869, sub. 53**, cat. C2, classe 1, consistenza 4 MQ, scala B piano S1, rendita euro 6,20;

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

relativamente alla cantinola, lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo e l'inglobamento di parte del pianerottolo comune sub 49;

relativamente al Box auto, lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali, con la sagomatura dei pilastri lasciati in evidenza;

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi - Lotto 1 -. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383,

disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1.

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015 e successiva variante in corso d'opera per mezzo di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016 presentata dalla stessa società. Vi è comunicazione di fine lavori per il solo blocco A prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018. **Dalla documentazione del fascicolo del**

**Permesso di Costruire non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Cooperativa avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito (si rimanda alla perizia per tutti i dettagli).**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata: nel vigente Piano Urbanistico Comunale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona Insediamenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa); nel previgente Piano Regolatore Generale (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del

Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in Zona Omogenea "C1 - edilizia pubblica esistente -nel previgente Programma di Fabbricazione in Zona 167.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, per tipologia edilizia, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

**Per questo box è necessaria la riparazione del portellone del box che non funziona correttamente e per il quale l'esperto stimatore ha già effettuato una decurtazione (si rimanda alla perizia).**

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia**

per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

In corso di liberazione.

**PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 19.000,00**

**OFFERTA MINIMA:**

**Euro 14.250,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

**LOTTO 4**

**OGGETTO:**

**piena ed intera proprietà** di un box auto posto al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, e fa parte del blocco B corrispondente all'ultima unità alla sinistra di chi percorre la corsia di manovra, posta nell'angolo di fronte alla rampa di uscita e si compone di un unico locale rettangolare, controsoffittato, chiuso con un portellone metallico a bascula privo di aperture. La superficie utile interna complessiva è di 22 mq circa, con un'altezza interna netta di circa 2,73 m. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista;

**CONFINI:**

**il box auto** confina **a nord** con box sub 56, **a sud** e **a est** con terrapieno, **a ovest** con corsia di manovra, salvo se altri;

**DATI CATASTALI:**

**il box auto** è sito nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, è riportato nel NCEU del predetto Comune al **foglio 4 p.lla 5869, sub. 57**, cat. C6, classe 1, consistenza 25 MQ, scala B piano S1, rendita euro 45,19;

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:**

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

Il Box auto, lo stato di fatto del box auto è conforme alla planimetria catastale.

Sebbene la verifica della conformità possa limitarsi alla sola unità pignorata, escludendo quella più in generale dell'intero fabbricato, confrontando il bene con la tavola di progetto allegato alla S.C.I.A. si evidenzia la differente composizione del piano seminterrato per la porzione terminale comprendente la rampa. Rispetto al progetto, infatti, la superficie del piano è più piccola non essendoci l'ultimo box e avendo "arretrato" la rampa. Tale differenza si ritiene comunque conseguenza dell'errata rappresentazione della planimetria di progetto, tant'è che quest'ultima non trova concordanza con i relativi prospetti e sezioni contenute nello stesso grafico, corrispondenti invece allo stato di fatto. Mentre in pianta si contano cinque box, nella sezione/prospetto se ne contano quattro come effettivamente realizzati. Inoltre, sovrapponendo i grafici appare evidente la corrispondenza del corpo scala e quella della parete di fondo

che costituisce il limite dell'edificio. Di conseguenza, rispetto alla pianta di progetto, l'unità pignorata coincide con il penultimo box rappresentato e non con il box posto all'angolo. Al di là delle differenze grafiche, comunque, dalla sovrapposizione della pianta si può constatare la conformità della profondità rilevata del locale; rispetto alla sezione/prospetto, invece, si rileva la conformità del box a quanto previsto dal progetto, relativamente alla posizione e alla configurazione del piano seminterrato.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi – Lotto 1 -. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1.

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015 e successiva variante in corso d'opera per mezzo di Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016 presentata dalla stessa società. Vi è comunicazione di fine lavori per il solo blocco A prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la Segnalazione

certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018. **Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Cooperativa avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito (si rimanda alla perizia per tutti i dettagli).**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata: nel vigente Piano Urbanistico Comunale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona Insediamenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa); nel previgente Piano Regolatore Generale (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in Zona Omogenea "C1 - edilizia pubblica esistente -nel previgente Programma di Fabbricazione in Zona 167.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, per tipologia edilizia, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

**L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In corso di liberazione.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:**

**Euro 14.000,00**

#### **OFFERTA MINIMA:**

**Euro 10.500,00**

(pari al 75% del prezzo di riferimento)

#### **AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **Euro**

**1.000,00** (Euro mille/00) del prezzo di partenza (aumento stabilito per tutti i lotti);

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

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL SU**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giuseppe Mottola.

### **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 ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE SRL SU** cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento 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.

Al riguardo, si precisa che 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), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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 minorenne, 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

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 del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- 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 minorenne 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 (a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità).

#### **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, 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 comunica, inoltre, che:

- 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 potrà essere

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **giuseppemottola@avvocatinapoli.legalmail.it;**

- 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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita **EDICOM FINANCE SRL SU aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770** dell'importo della **cauzione;**

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 182/2025 R.G.E., lotto (specificare il numero del LOTTO), versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito

delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica*) l'offerta sarà

considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale (**[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**) del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE SRL SU** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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.

Specificamente,

- 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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.

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.

### **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 e 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, 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**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al **rilancio minimo di Euro 1.000,00 (Euro mille/00)**. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 11:00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e

individuera la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di

assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022)**; anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

-**bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del G.E. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: **i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano**

**acquisite a titolo di multa;** ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al G.E. e fisserò la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione;

- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

**Saldo spese:** che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli

oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (**dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione**);

- **che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023)**;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

#### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

**Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.**

#### **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.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

#### **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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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.

#### **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.

#### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Giuseppe Mottola, 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **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 di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b). inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c). invio a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive

pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quaranta) 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, **almeno quarantacinque (45) giorni pria della data fissata per la vendita;**

f) 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 da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi).

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.



Aversa (CE), 16.04.2026

Il Professionista Delegato

