

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 120 /2025

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Maria Luigia Miccio

Il sottoscritto avvocato Maria Luigia Miccio, con studio in S.Agnello, via Cappuccini n. 66, delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisabetta Bernardel - Seconda Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola con ordinanza del 16/06/2026, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHESENZA INCANTO ASINCRONA

- che **il giorno 26 gennaio dell'anno 2027 alle ore 9.00**, attraverso il collegamento operato tramite il portale www.garavirtuale.it, procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità telematica senza incanto del seguente LOTTO UNICO:

Nel Comune di Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piena ed intera proprietà di appartamento al primo piano, con annessa cantina al piano seminterrato.

il tutto come descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e,

eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti prescrizioni:

- il **gestore della vendita telematica** la società EDICOM FINANCE S.R.L.
- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Luigia Miccio.

Modalità di partecipazione

1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro il 25.1.2027**.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la

facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *marialuigia.miccio@forotorre.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. 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.

2) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB.NOLA RGE 120/2025" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 21 C 01005 03400 000000020826, specificando nella causale il numero di R.G. della procedura.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il**

professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (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, tale termine 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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

3) 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla 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 e 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.

4) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, 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 procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e 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 della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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 (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- 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 degli artt. 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: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione presentata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;

- 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 11:00 del 28.1.2027, ovvero il secondo 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 fino 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);

si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno non festivo (con esclusione anche del sabato) immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero in data **29.1.2027 ore 9.00**;

- 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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità

innanzi precisate ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

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; nell'ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

7) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.

7.1) Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione 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 di importo INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta (o al prezzo di riferimento);
- d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

7.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) Il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti

dovranno depositare entro il termine di 30 giorni 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) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà 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) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l'eventuale conguaglio dovuto;
- d) Il professionista delegato trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez. III n. 18421/2022) dalla data in cui

l'aggiudicazione è diventata definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB.NOLA RGE 120/2025" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 21 C 01005 03400 000000020826 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, ed le spese di trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41

d.lgs. n. 385/1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui sopra, 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 imposto pari al 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, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del fondo spese potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB.NOLA RGE 120/2025" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 72 E 01005 03400 000000020828, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma c.p.c., 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. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola

nella sezione “modulistica”. Nell’ipotesi in cui la dichiarazione non sia resa, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l’importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all’aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell’art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell’aggiudicatario.

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Anche le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Qualora l’aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l’acquisto dell’immobile ai sensi dell’art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà consegnare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, copia del contratto di finanziamento, ai fini dell’indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

9) L’aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti

10) La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita / non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni);
- mediante inserzione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 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 (quaranta)**

giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte 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; l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato per la vendita; l’inclusione dei *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- divulgazione dell’avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 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..

- pubblicazione di *Virtual Tour 360°* dell’immobile posto in vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it

- 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 sui Social Media Facebook e Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte di acquisto.

11) A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate

attraverso il collegamento operato tramite il portale www.garavirtuale.it.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la cancelleria.

Il custode giudiziario avvocato Maria Luigia Miccio, nominato dal giudice dell'esecuzione dott.ssa M.Valenti - Seconda Sezione Civile del Tribunale di Nola, con provvedimento del 22/7/2025, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario: Tel. 3497580644; o Cancelleria del Tribunale di Nola.

Siti internet: www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Nel Comune di Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piena ed intera proprietà di appartamento al primo piano, con annessa cantina al piano seminterrato composta da un unico locale. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto ed un balcone. Superficie netta appartamento 95 mq, balcone 25 mq, cantina 23 mq.

Il compendio è attualmente riportato al N.C.E.U come segue:

Appartamento: F. 6, P.Illa 632, Sub. 3, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. 132, escluse aree scoperte 124 mq, piano 1, rendita € 267,27;

Cantina: F. 6, P.Illa 632, Sub. 5, Categ. C/2, classe 1, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 27 mq, piano S1, rendita € 61,46.

Confini: Appartamento: Nord con P. 631, sud cortile comune, ovest con strada, est P. 2081; Cantina: Nord con P. 631, sud cortile comune, ovest con terrapieno, est P. 2081.

Si legge nella perizia, cui si rinvia integralmente, che il compendio è accessibile dalla strada mediante il passaggio del cortile antistante non oggetto di pignoramento ed in comproprietà tra il debitore esecutato ed un terzo, per cui il compendio risulta formalmente intercluso e sarà eventualmente necessario costituire una servitù di passaggio coattivo.

Si rinvia integralmente alla perizia quanto alla presenza di vincoli, servitù, oneri condominiali e parti comuni.

Stato di occupazione: appartamento occupato dal debitore esecutato, cantina da terzi senza titolo.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che il compendio ricade in ZONA “B” Residenziale esistente e di completamento (ex B2-B3) e altresì che il territorio del comune di Palma Campania è parte del Piano di Emergenza dell'Area Vesuviana, stabilita principalmente dalla Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 250 del 26 luglio 2013 e successive modifiche, che delimitano le aree a rischio eruzione vulcanica del Vesuvio in zona “rossa”.

Nella medesima perizia si legge altresì che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- L.E. n. 27 del 10/02/1964 per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione di tipo economico
- L.E. n. 57 del 06/05/1966 progetto di sopraelevazione in ampliamento di un piano terra
- Istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 721 prot. N. 4612 del 07/05/1986 da cui si rileva per l'opera oggetto di sanatoria:

La localizzazione: Palma Campania Via Trieste n. 386 al F. 6, P. 257, sub z;

Epoca di ultimazione: 1967; Dimensione e consistenza: Piani fuori terra 1, Volume totale 78,50, Superficie SNR 13,86; Difformità della Licenza n. 57 del 06/05/1966 Volume assentito 995,40; Calcolo della Superficie non residenziale mq $23,10 \times 0,6 = 13,86$. Oblazione versata in data 03/05/1986 L. 66.340.

- Richiesta di integrazione documenti del 12/10/1995 relativa all'Istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 721 con descrizione dell'opera realizzata, elaborati grafici, documentazione fotografica ed altro;

- CILA prot. N. 18689 del 15/07/2022 per interventi di manutenzione straordinaria relative ad opere interne;

- Fine lavori Prot. N. 20161 del 03/08/2022.

Si legge altresì in perizia che ad oggi non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità e l'istanza di condono non risulta integrata nè istruita.

Ancora l'esperto stimatore dal confronto dei grafici allegati alle licenze edilizie rilasciate rileva che:

- dal confronto tra il grafico allegato alla L.E. n. 27 del 10/02/1964 originaria licenza per l'edificazione del fabbricato e la successive L.E. n. 57 del 06/05/1966 per la sopraelevazione si rileva una modifica della sagoma del fabbricato e dell'altezza;

- dal confronto tra il grafico allegato alla L.E. n. 57 del 06/05/1966 per la sopraelevazione, il grafico allegato alla CILA prot. N. 18689 del 15/07/2022 e lo stato dei luoghi rileva una difformità costituita dalla diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile

- non si rilevano autorizzazioni edilizie per la realizzazione del muro di divisione tra le due porzioni di cortile e per il varco di accesso carrabile

- inoltre l'istanza di condono risulta agli atti non integrata con la documentazione richiesta e non istruita dall'Ufficio tecnico, pertanto l'abuso commesso non risulta individuabile e valutabile.

Delle suddette difformità l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del valore di mercato. Altresì l'esperto precisa che *"è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi"*.

Da ultimo, nelle note integrative alla perizia è segnalata l'effettuazione di interventi di manutenzione presso l'immobile con le seguenti lavorazioni da completare:

- Posa in opera a di pavimentazione nella camera n. 2;
- Tinteggiatura dell'elemento divisorio in cartongesso e del soffitto della camera n. 1;
- Faretti a incasso nelle controsoffittature;
- Posa in opera a di rivestimento nella cucina.

È presente l'APE, mentre mancano i certificati di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

VALORE D'ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): € 171.000,00

OFFERTA MINIMA: € 128.250

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 3.000,00

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale ed inserito sul Portale delle Vendite



Pubbliche.

Avv. Maria Luigia Miccio - Professionista delegato

Maria Luigia Miccio

