

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Nunzia Orditura con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via G. Mazzini n. 41, delegata ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Nola Sezione Esecuzioni Immobiliari, integrata in data 02 maggio 2025, nella procedura esecutiva n. 156/2021 R.E.

Avvisa

Che il giorno 20 maggio 2026 alle ore 14,30 per il lotto n. 1 ed alle ore 15,30 per il lotto n. 2 e seguenti si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

davanti a se stessa degli immobili pignorati come in calce descritti ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

Condizioni generali di vendita

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 13.00** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 19 maggio 2026**

La vendita si terrà il giorno 20 maggio 2026 alle ore 14,30 per il lotto n. 1 e per il lotto n. 2 alle ore 15,30 e seguenti in prosieguo innanzi al professionista delegato; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Nunzia Orditura.

OFFERTA

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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale **www.astetelematiche.it**, previa registrazione gratuita al sito e

versamento anticipato della cauzione nella misura di seguito indicata e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

a)-i dati identificativi del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile). **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 la automatica esclusione di tutte le offerte; nell'ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto;**

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

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

d)-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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

All'offerta dovranno essere **allegati i documenti di seguito indicati:**

1-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
2-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

3-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);

4-se il soggetto offerente è minorenne 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**);

5-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**);

6-se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al procuratore legale 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 la aggiudicazione avverrà in proprio);

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

b) 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

E' attivo presso il Tribunale di Nola alla via on.le Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 204), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00; tel. 3457935676.

Si precisa che ESCLUSIVAMENTE nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante

invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato nunzia.orditura@legalmail.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.

CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo pari al 30% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura come di seguito indicato **"TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 156/2021"** ed aperto presso BNL S.p.A. filiale in sede Napoli di Via Toledo 126 con il seguente codice **IBAN: IT 83 U 01005 03400 000000014410**.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico (nella causale l'offerente deve indicare il numero della procedura esecutiva R E n. 156/2021) 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 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it** nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte;

-il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Precisamente **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopraindicata**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito

www.astetelematiche.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

-verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

-procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

-in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso 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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* **CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; si precisa che il rilancio minimo per il **lotto uno** deve essere pari ad **€ 3.000,00 (tremila/00)** mentre il rilancio minimo per il **lotto due** deve essere pari ad **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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 prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che 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 sito www.astetelematiche.it;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine alle **ore 13:00 del giorno 27 maggio 2026** (coincidente con il settimo 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-al professionista delegato 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.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopraindicati.

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato.

-il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere 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 stata di importo inferiore al prezzo base;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima sia stato inferiore al prezzo base;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte e di gara fra gli offerenti- il prezzo offerto all'esito della gara sia stato inferiore al prezzo base;

-il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché: a) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; b) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla

documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è 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).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale di Nola il cui codice IBAN sarà comunicato dal delegato a mezzo PEC successivamente all'aggiudicazione (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 all'ordine di "PROC. ESEC. n. RE 156/2021 Trib. Nola".

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, 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 del 1993.

FONDO SPESE

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Istanza liberazione dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

PRECISAZIONI

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è obbligato a

versarla nel termine di legge, ovvero improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi che il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di un contratto di mutuo, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587/2 comma cpc.

Le spese di trasferimento registrazione, trascrizione e di voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario; le cancellazioni delle trascrizioni ed ipoteche relative ai beni aggiudicati, saranno effettuate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del decreto di trasferimento anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

PUBBLICITA'

Verrà effettuata la pubblicità di seguito indicata:

- a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:
 - un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
 - copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
 - la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
 - un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
 - indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it almeno **45 (quarantacinque)** giorni prima della data fissata per la vendita;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito *web* www.tribunale.nola.it;

c) 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 data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano Il Mattino.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita:

- il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);

- l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);

- la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (esprese in mq e/o in numero di vani);

- le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);

- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;

- il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte;

- il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita e del custode giudiziario (se diverso dal delegato);

- i siti *internet* dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in **n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti)** giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili

residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

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

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

BENE IN VENDITA

La vendita avrà luogo **in due lotti** costituiti dagli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro, 46, piano 3, scala 4, interno 10, identificato al CF al Foglio 32, Part. 393, Sub. 21, Categoria A2, cl. 6, vani 5, R.C. euro 593,93.

L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, n. 2 ambienti, cucina/soggiorno, n. 1 w.c., ripostiglio e n. 2 balconi; l'abitazione ha una superficie netta di mq 85,5 ed i balconi hanno una superficie complessiva di mq 10.

L'appartamento confina a nord, in proiezione, con via Aldo Moro, a sud con cassa scale e a est con bene censito in C.F. al fg. 32, p.lla 393, sub 20 salvo altri.

Bene meglio identificato e descritto, nello stato di fatto e di diritto, nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore. Si precisa che l'esperto stimatore, a pagina 19 della relazione di stima afferma che il garage individuato come pertinenza dell'appartamento pignorato nel titolo di provenienza non è parte della consistenza staggita in quanto munito di autonomo identificativo catastale; identificativo catastale che non è stato indicato nell'atto di pignoramento.

Valore d'asta € 123.400,00

Offerta minima € 92.550,00

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato in Sant'Anastasia (NA) alla via Romani 200 (catastalmente SNC), così composto:

BENE 1. Appartamento al piano 1 identificato al CF al Foglio 7, Part. 173, Sub. 3, Categoria A2, cl. 3, vani 8, R.C. euro 475,14.

BENE 2. Locale commerciale al piano T identificato al CF al foglio 7, Part. 173, Sub. 4, Categoria C1, cl. 3, cons. mq 75, R.C. euro 1080,69;

BENE 3. Deposito al piano T, identificato al CF al Foglio 7, Part. 173, Sub. 5, Categoria C2, cl. 4, cons. mq 61, R.C. euro 113,41.

Con annessa corte graffata al fabbricato di complessivi mq 2191.

Si precisa che nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore ed agli atti della procedura, a pagina 29, rigo 6, è scritto: "L'esperto evidenzia quanto riportato nel titolo di proprietà e di seguito rappresentato: cfr. (all.6) omissis.... "Si conviene espressamente quanto segue: è costituita servitù di

passaggio, a piedi e con mezzi a carico della p.lla 173 attribuita a omissis ; a favore ed a carico della p.lla 507, ...omissis... ed a favore delle p.lle 508 e 510 omissis.. Detta servitù è costituita per creare accesso alle porzioni del fondo in Sant'Anastasia....omissis... e sarà esercitata su una striscia di terreno che parte dalla strada provinciale Pomigliano- Madonna dell'Arco e percorre le p.lle 173 e 507 per una lunghezza di 5 ml.". La predetta servitù afferisce al viale posto a sud del compendio de quo."

BENE 1. L'appartamento al primo piano è composto da Ingresso/corridoio, n. 4 ambienti, cucina/soggiorno, n. 2 w.c., ripostiglio e n. 2 balconi; l'abitazione ha una superficie netta di mq 165 ed i balconi hanno una superficie complessiva di mq 64.

L'appartamento confina per quattro lati, in proiezione, con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.

BENE 2. Il locale commerciale al piano terra è composto da n. 3 ambienti, corridoio e n. 1 w.c. ed ha una superficie netta di mq 112. Il locale commerciale confina a nord e a ovest con cassa scale e a est con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.

BENE 3. Il deposito al piano terra è composto da n.1 ambiente e n. 1 w.c. ed ha una superficie netta di mq 73. Il deposito confina a est con cassa scale e, a ovest e a sud, con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.

Beni meglio identificati e descritti, nello stato di fatto e di diritto, nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

Valore d'asta € 278.800,00

Offerta minima € 209.100,00

Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00

Stato di occupazione

L'appartamento di cui al lotto 1 è libero.

Gli immobili di cui al lotto 2 sono occupati dal debitore esecutato.

Oneri condominiali

Lotto uno appartamento in Somma Vesuviana: la quota mensile degli oneri condominiali ammonta ad € 55,00 mentre l'esposizione debitoria nei confronti del condominio, aggiornata al mese di giugno 2024, ammonta ad € 4.000,00, come indicato nella comunicazione del condominio cui ci si riporta.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Lotto uno

L'esperto nominato, architetto Vittorio Merito ha rilevato che l'immobile in vendita ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Somma Vesuviana, in zona "B3".

L'architetto Merito a pag. 9 della relazione estimativa agli atti della procedura evidenzia che vi sono difformità tra la distribuzione interna dell'appartamento e quanto riportato nella planimetria catastale,

quantificando in € 500,00 il costo della rettifica catastale; a pagina 15 della relazione di stima egli afferma inoltre che l'edificio è stato costruito in virtù di L.E. n. 114/67 rilasciata in data 26.08.1967 e che le licenze edilizie n. 114/1967 e 114/1967A rilasciate in data 26.08.1967, non sono state rinvenute nel relativo faldone di appartenenza per cui non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi.

Per ulteriori dettagli si rinvia alla relazione di stima ed ai relativi allegati depositati agli atti della procedura esecutiva in data 23.11.2022.

Il bene di cui sopra è, comunque, più dettagliatamente descritto nella relazione notarile ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Si rappresenta che, come risulta dal verbale di accesso del 24 aprile 2024, il CTU arch. Vittorio Merito ha constatato che la stanza entrando a destra, oggetto di infiltrazioni, presenta uno stato manutentivo sostanzialmente invariato rispetto al rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali e che, per tale stato manutentivo, aveva già provveduto, nell'effettuare la stima, ad una decurtazione del 10%.

Lotto due

L'esperto nominato, architetto Vittorio Merito ha rilevato che gli immobili in vendita ricadono, secondo il vigente PRG del Comune di Sant'Anastasia, in zona "E".

L'architetto Merito alle pagine 25, 26 e 27 della relazione estimativa agli atti della procedura evidenzia che vi sono difformità tra la distribuzione interna dei tre beni e quanto riportato nelle planimetrie catastali, quantificando in € 500,00 il costo della rettifica catastale per ogni bene.

In relazione alla regolarità edilizia, l'esperto ha dichiarato che in tutte e tre le unità immobiliari nonché nella corte pertinenziale **vi sono difformità non sanate e non sanabili**; Sul punto ci si riporta a quanto dichiarato alle pagine 39, 40 e 41 della relazione di stima agli atti. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stato calcolato forfettariamente in € 15.000,00 per l'appartamento, in € 40.000,00 per il locale commerciale e per gli abusi presenti nella corte comune ed in € 3.000,00 per il deposito. Per ulteriori dettagli si rinvia alla relazione di stima ed ai relativi allegati depositati agli atti della procedura esecutiva in data 23.11.2022.

I beni di cui sopra sono, comunque, più dettagliatamente descritti nella relazione notarile ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che devono essere consultati dagli offerenti ed ai quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per maggiori informazioni far riferimento alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni. Per ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita rivolgersi al professionista delegato (tel.081/8033912, mail nunzia@studioorditura.it).

Gli interessati possono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it o a mezzo mail nunzia@studioorditura.it;

Pomigliano d'Arco 26 febbraio 2026

Il professionista delegato

(Avv. Nunzia Orditura)

