

**TRIBUNALE DI NOLA****ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI - AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Avv. Pierpaolo Barretta**, con studio in Pomigliano D'Arco, alla Via Sibilla Aleramo, 5, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Nola;

- vista la delega del G.E. Dott.ssa Elisabetta Bernardel dell'8.06.2026;
- letti gli atti del processo esecutivo **N. RGE 169/2023**, promosso con atto di pignoramento notificato in data 8 novembre 2023, regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Caserta, in data 27 novembre 2023 ai n.ri 44239 di Reg. gen. e 34983 di Reg. part.;
- Creditore Pignorante: SPV PROJECT 1804 S.r.l., con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II nn. 24/28, C.F. 10459790969, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. Benedetto Gargani e dall'Avv. Guido Gargani;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **26.01.2027** alle **ore 16.00 e seguenti**, si procederà alla

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

innanzi al Professionista Delegato, presso il proprio studio in Pomigliano d'Arco (NA), alla Via Sibilla Aleramo, 5, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia 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.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 12.00 del giorno 25.01.2027**

**La vendita si terrà il giorno 26.01.2027 ore 16.00 e seguenti** innanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Pomigliano d'Arco (NA), alla Via Sibilla Aleramo, 5; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso; presso il Tribunale di Nola, nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede in via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 204), l'offerente potrà ricevere supporto da parte di personale dedicato del gestore della vendita nominato.

È inoltre 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.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Pierpaolo Barretta.

#### **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 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, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) 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 di iscrizione alla gara.**

**-L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati 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;
- 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, 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;
- e) 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 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);

- 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 la 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.

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 PEC del professionista delegato [avvocatobarretta@legalmail.it](mailto:avvocatobarretta@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**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 169/2023 del Tribunale di Nola (**"RGE 169/2023 CAUZIONE"**) acceso presso BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli con il seguente codice **IBAN IT16 Z089 8740 0200 0000 0001 304**; nella causale del bonifico dovrà essere indicato il numero della procedura (R.G.E. 169/2023) e il lotto per il quale si partecipa. 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle**

**somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (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.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del 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 posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:**

a) **in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 cpc con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'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 dell'art.588 e 589 cpc;**

b) **in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che**

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

In particolare:

- 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 28.01.2027** (coincidente con 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 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);
- 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 il giorno 29.01.2027, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

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

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

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- 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.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; 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.

#### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) 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 divenuta 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 169/2023 del Tribunale di Nola (**“RGE 169/2023”**) acceso presso BCC Terra di Lavoro S. Vincenzo de' Paoli con il seguente codice **IBAN IT39 Y089 8740 0200 0000 0001 303**;

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Nola Procedura esecutiva RGE 169/2023”.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del 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 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, 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 d.lgs. 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 sul conto corrente di provenienza.

### **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 saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONI**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- quanto alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile posto in vendita ed alla sua conformità o difformità agli strumenti normativi regolatori la zona di ubicazione – ivi compresa l'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, la possibilità di una sanatoria degli abusi su istanza dell'aggiudicatario ovvero la necessità del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario con i relativi costi – si rinvia integralmente a quanto analiticamente esposto nella relazione di stima e nelle successive integrazioni e chiarimenti, in atti;
- quanto alla eventuale presenza di trascrizioni di domande giudiziali o di fondi patrimoniali sul bene staggito si rinvia a

quanto risultante dalla relazione di stima e dalle visure ipotecarie in atti;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- 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;

- secondo quanto riportato nella relazione di stima, entrambi i lotti sono occupati dal debitore esecutato e dai suoi familiari;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

**L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001 e 40, comma 6, L. n. 47/1985; si richiama in ogni caso quanto precisato nell'avvertenza che segue in ordine alle domande di condono già pendenti per entrambi i lotti.**

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;  
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;  
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;  
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto-in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;  
b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;  
c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;  
d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

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

- 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;

- copia della perizia di stima e delle successive integrazioni e chiarimenti;

- 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](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) con pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato.

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 500 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.;

e) 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 dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode giudiziario coordinerà con Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ([virtualtour@astegiudiziarie.it](mailto:virtualtour@astegiudiziarie.it)) le operazioni di sopralluogo.

f) mediante la pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il servizio "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

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

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **Custode Giudiziario**, Avv. Pierpaolo Barretta, con studio in Pomigliano D'Arco (NA), alla Via Sibilla Aleramo, 5 (tel. 081/8846634), 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; fornire agli interessati precisazioni in ordine alla presentazione delle offerte e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

**AVVERTENZA - CONFISCA, ACCESSO E SITUAZIONE URBANISTICA.** Si rende noto, con adeguato risalto e ai sensi dell'ordinanza di delega, quanto segue. (i) Sussiste un'elevata probabilità che i beni insistenti sulla particella pignorata (foglio 27, particella 593) coincidano con altra particella oggetto di confisca: in sede di operazioni peritali l'esperto ha rilevato, con elevatissima probabilità, la coincidenza materiale tra il bene pignorato ed altro colpito da confisca; tale coincidenza, allo stato della documentazione in atti, non può tuttavia essere affermata in via di certezza, risultando formalmente diverse le particelle (pignorata e confiscata) e diversi i soggetti identificati come titolari delle stesse. In particolare, secondo i chiarimenti n. 2 dell'esperto (depositati il 24.11.2025), l'immobile censito al foglio 27, particella 691, sub 1 - formalmente assoggettato a provvedimento di confisca dell'Autorità Giudiziaria - costituisce con elevata probabilità un duplicato catastale, originato d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in applicazione della disciplina sugli immobili non dichiarati, dei beni pignorati (foglio 27, particella 593, sub 1 e sub 2), non essendo stato peraltro possibile acquisire documentazione integrativa sui beni confiscati. Secondo i chiarimenti n. 1 (depositati il 20.05.2025), la nota di trascrizione della sentenza di confisca del Tribunale di Napoli dell'8.10.2020 (trascritta il 9.3.2023 ai nn. 9715 R.G. / 7482 R.P.) non menziona la particella 593 (ex 577) ed è successiva alla trascrizione del pignoramento. (ii) La piscina e le relative pertinenze pavimentate sconfinano nella confinante particella n. 592, non pignorata e oggetto di confisca; l'esperto precisa che la piscina non è stata computata nella stima. (iii) L'accesso ai beni avviene tramite strada comune con area di sosta insistente su parte delle particelle nn. 6 e 477 del foglio 27, entrambe confiscate; secondo l'esperto l'accesso è

tutelabile quale servitù per destinazione del padre di famiglia o, ove occorra, mediante costituzione di servitù coattiva ex art. 1051 c.c. o istanza all'ANBSC. (iv) Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio; per ciascun lotto pende domanda di condono ex L. n. 724/1994 (Lotto 1: prot. n. 1639 del 1.3.1995; Lotto 2: prot. n. 1635 del 1.3.1995), non ancora definita per mancata integrazione documentale, che l'aggiudicatario dovrà integrare a propria cura e spese (costi stimati dall'esperto e già detratti dal valore: Lotto 1 € 6.610,47; Lotto 2 € 4.350,72); sono state inoltre rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, da regolarizzare con la medesima pratica e con aggiornamento DOCFA. Mancano l'attestato di prestazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Di tutto quanto precede, e di ogni ulteriore circostanza illustrata nella relazione di stima e nei successivi chiarimenti, l'offerente deve ritenersi pienamente edotto, dichiarando di accettarne ogni conseguenza, senza che ciò possa dar luogo ad alcuna pretesa, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo nei confronti della procedura.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### **LOTTO N. 1:**

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di appartamento al piano terra di fabbricato bifamiliare sito in Roccarainola (NA), Via Cannelle s.n.c. (oggi Via Rositi), composto da ingresso-disimpegno, zona giorno con cucina, pranzo, soggiorno e salone, corridoio, tre camere da letto, bagno e w.c., oltre veranda adibita a lavanderia/deposito, terrazzo coperto d'ingresso, secondo terrazzo coperto da pergolato in legno e corte esclusiva a quota inferiore con piscina in disuso, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (disimpegno al piano terra, cortile di accesso e area di sosta); identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola al foglio 27, particella 593, sub. 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 205, rendita catastale € 790,18. I locali sottostanti al secondo terrazzo non sono accatastrati né compresi nel pignoramento.

**VALORE D'ASTA****€ 179.289,87****(centosettantanovemiladuecentottantanove/87)****OFFERTA MINIMA****€ 134.467,40****(centotrentaquattromilaquattrocentosessantasette/40)****Rilancio in caso di gara: € 3.000,00 (tremila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 2:**

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di appartamento al piano primo del medesimo fabbricato sito in Roccarainola (NA), Via Cannelle s.n.c. (oggi Via Rositi), accessibile tramite scala esterna dalla zona comune al piano terra, composto da ingresso-zona living con soggiorno, pranzo, salone e angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, bagno e w.c., oltre veranda adibita a lavanderia/deposito, ampio terrazzo coperto e balcone, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (disimpegno al piano terra, cortile di accesso e area di sosta); identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola al foglio 27, particella 593, sub. 2, cat. A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 198, rendita catastale € 743,70.

**VALORE D'ASTA****€ 146.825,96****(centoquarantaseimilaottocentoventicinque/96)****OFFERTA MINIMA****€ 110.119,47 (centodiecimilacentodiciannove/47)****Rilancio in caso di gara: € 3.000,00 (tremila/00)**

\*\*\*\*\*

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia stimativa in atti, e nelle successive integrazioni e chiarimenti, a firma dell'Arch. Antonio Lucio Panico alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale, urbanistica ed edilizia, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.  
Pomigliano D'Arco, 28 settembre 2026

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Pierpaolo Barretta