



**TRIBUNALE DI NOLA**

**AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 171/2023 + 9/2024 del Tribunale di Nola**  
**Giudice dell'Esecuzione dott. Gennaro Beatrice.**

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla Via del Maio di Porto 9, delegato  
per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:



**A V V I S A**



che il giorno **24 MARZO 2026** alle ore **16,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio  
studio in Napoli alla Via del Maio di Porto n. 9 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON**  
**MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'**  
**ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di  
seguito descritto.

Si precisa che:



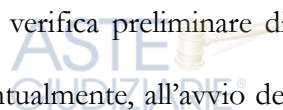
(a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche  
ed essere trasmesse **entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e**  
**quindi entro il 23 MARZO 2026;**



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



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



## NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

FORMAZIONE DEI LOTTI E STATO DI OCCUPAZIONEDESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI PREDISPOSTA DALL'ESPERTOASTE  
GIUDIZIARIE®STIMATORE

\*\*\*

**LOTTO N. 1****Piena ed esclusiva intera proprietà di:**

**Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 32, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 9, piano 2.**

**Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 132, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.**

**DESCRIZIONE - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:**

“... Le unità immobiliari pignorate afferiscono ad un complesso edilizio denominato “Parco Hyria” ubicato in zona semi periferica del Comune di Nola (NA) ed avente accesso da una strada privata (gravata da servitù di passaggio a favore delle unità del complesso edilizio, cfr. par. “Servitù, censo, livelli, usi civici”) diramantesi dalla Strada Statale 7 bis. Il varco carrabile di accesso prospettante su detta strada privata risulta, in particolare, attualmente segnato con il civico n. 105 della Strada Statale 7 bis. Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non lontana dal centro cittadino del Comune di Nola (raggiungibile mediante Via San Massimo, pure diramantesi dalla Strada Statale 7 bis a poche decine di metri dalla traversa di accesso al Parco), avente prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali (soprattutto all'ingrosso) e produttive. Il complesso, realizzato alla fine degli anni '80, è costituito da sei edifici e da aree esterne in parte adibite a parcheggio e viabilità interne, in parte attrezzate a verde e in parte adibite a corti

esclusive di singole unità immobiliari. Gli edifici sono disposti lungo l'asse nord-sud e individuati come segue: a sud è ubicato l'edificio (o fabbricato) A, articolato in tre corpi scala A-B-C; proseguendo verso nord sono ubicati gli edifici B-C-D-E, ciascuno costituito da case unifamiliari disposte a schiera; a nord è ubicato l'ultimo edificio F, articolato in tre corpi scala A-B-C. Le unità immobiliari in esame afferiscono, in particolare, al corpo scala C del primo fabbricato A, che, al pari degli altri, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) adibiti ad abitazioni e un piano seminterrato adibito a garage. Non è presente impianto ascensore. Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, dovendosi al riguardo segnalare che all'atto dell'accesso, effettuato nel mese di febbraio 2024, i prospetti erano interessati dalla presenza di ponteggi funzionali a lavori di manutenzione delle facciate con apposizione di cappotto termico e sostituzione degli infissi, motivo per il quale è ragionevole assumere uno stato conservativo del fabbricato complessivamente buono. Quanto alle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-1.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione. L'appartamento, distinto con il subalterno 32 e con l'interno n. 9 (non riportato sulla porta di ingresso), è ubicato al piano secondo (ed ultimo) del fabbricato e trae accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale. Esso si compone di ingresso/soggiorno [#1], disimpegno [#2], cucina [#3], due camere da letto [#4] e [#5], due bagni [#6] e [#7] e due balconi [#8] e [#9], di cui il primo avente accesso dalle due camere da letto e prospettante a est sul viale condominiale, il secondo avente accesso dal soggiorno e dalla cucina e prospettante a sud sul cortile condominiale. L'altezza interna risulta pari a circa 3,00 m. Il cespite, con esposizione prevalente a est, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale. Quanto alle finiture è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle, i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in

legno tamburato con inserti in vetro; gli infissi interni (di recente sostituiti in tutto l'edificio) sono in alluminio; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico. Lo stato complessivo delle predette finiture è, nel complesso, mediocre dovendosi segnalare in tutti gli ambienti dell'appartamento diffuse esfoliazioni, annerimenti e ammaloramenti della tinteggiatura sia sui soffitti che sulle pareti, dovuti a copiose infiltrazioni di acqua piovana dal soprastante lastrico di copertura. Al riguardo, dalle informazioni acquisite dall'occupante nel corso dell'accesso, parrebbe che detti fenomeni ad oggi non risultano ancora del tutto risolti (vi sarebbe ATP in corso), ciò anche a seguito del parziale rifacimento della guaina bituminosa. Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (si segnala la presenza di un serbatoio di accumulo dell'acqua potabile con autoclave alloggiato sul balcone sud, installato al fine di compensare i bassi valori di pressione della rete di adduzione); la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas GPL (vi è rete di alimentazione da serbatoio GPL condominiale); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla medesima caldaia; non vi sono unità di condizionamento dell'aria. Il locale garage, distinto con il subalterno 132, è ubicato al piano seminterrato (più precisamente nella porzione del seminterrato corrispondente alla scala C, posta a sinistra in fondo alla rampa carrabile diramantesi dal viale condominiale) e trae accesso dalla seconda serranda a destra prospettante sulla prima corsia di manovra posta subito a sinistra dell'ingresso. Il locale si compone di un unico ambiente [#10], di altezza pari a circa 3,25 m, in parte interessato dalla presenza di un soppalco (tavolato poggiato ad una struttura in metallo) posto a quota pari a 2,00 m. Si segnala la presenza di un pilastro al centro del locale, che rende certamente poco agevole il parcheggio. Oltre alla serranda di ingresso principale, si segnala, inoltre, la presenza di una ulteriore serranda, posta frontalmente alla prima, che prospetta sulla seconda corsia di manovra del piano seminterrato. La pavimentazione del locale garage è in piastrelle, mentre le pareti sono rifinite con intonaco rustico, il tutto in mediocre stato conservativo (al pari dell'intero piano seminterrato). I due varchi di accesso sono chiusi con serrande avvolgibili in metallo ad apertura manuale. Si rileva la presenza di un lavabo e della rete elettrica. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

□ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. □ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima"). L'unità immobiliare distinta con il subalterno 32, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

## CONFINI

**L'appartamento al piano secondo in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 32 (interno 9)** confina con viale e cortile condominiale, appartamento distinto con il subalterno 33 (interno 10), vano scala e pianerottolo, distacco dall'alloggio distinto con il subalterno 35 (interno 12).

**Il locale garage al piano seminterrato in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 132 (già sub H)** confina con corsie di manovra condominiali e locali garage distinti con i subalterni 131 (già sub G) e subalterno 133 (già sub I).

**L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù del seguente titolo (al quale si fa riferimento anche per le più remote provenienze):**

Atto di compravendita per notaio Domenico MAIO (scrittura privata autenticata) del 06/04/1990, repertorio n. 34893, raccolta n. 5126, registrato a Napoli il 20/04/1990 al n. 1628/2V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 21/04/1990 ai nn. 10402/8725, Omissis, all'epoca di stato civile celibe, ha acquistato dalla

società Omissis, l'appartamento al piano secondo censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32, nonché il pertinenziale posto macchina al piano seminterrato censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno H (poi divenuto subalterno 132).

**Stato di occupazione:** entrambi i beni sono in detenzione al Custode Giudiziario.

**Esiste condominio costituito** (Il "Parco Hyria" ha due amministrazioni condominiali, l'una riguardante le parti comuni condominiali (viale condominiale e spazio antistante le scale) l'altra riguardante il singolo corpo scala – si rinvia alla perizia).

**PREZZO BASE D'ASTA**

**EURO 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

**EURO 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (tremila/00)**

**CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE**

**DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

\*\*\*

**LOTTO N. 3**

**Piena ed esclusiva intera proprietà di:**

**Bene n. 5 – Appartamento al piano primo con annesso terrazzo esclusivo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), rendita 524,20 €, Via Circumvallazione n. 25 (oggi civico n. 67), piano 1.**

**DESCRIZIONE - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:**

"... L'immobile pignorato è ubicato in zona semi periferica del Comune di Cimitile (NA) e trae unico accesso dalla Via Circumvallazione n. 67 (ex n. 25). Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non

lontana dal centro cittadino del Comune di Casamarciano (raggiungibile mediante la stessa Via Circumvallazione), avente prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali (soprattutto all'ingrosso) e produttive. Il fabbricato, realizzato tra metà e fine degli anni '60, consta di due piani fuori terra, piano terra e piano primo, rispettivamente adibiti a locale commerciale (già confettificio distinto con il subalterno 103 ex 101) e ad abitazione con annesso terrazzo esclusivo (immobile pignorato distinto con il subalterno 102). Detto fabbricato presenta una struttura mista con pareti portanti in muratura di tufo (come riportato nelle relazioni di progetto di cui si dirà nei successivi paragrafi) con solai latero cementizi. Non è presente impianto ascensore. Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, il tutto in **discreto** stato conservativo non essendo rinvenibili, almeno ad un esame macroscopico, eventuali criticità, salvo un fisiologico deterioramento della tinteggiatura. Quanto allo specifico immobile in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-3.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-3, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

All'immobile pignorato si accede mediante un portone di ingresso segnato con il civico n. 67 di via Circumvallazione, il quale immette ad una scala che accede, salendo sul pianerottolo, a destra all'appartamento e a sinistra al terrazzo esclusivo (non collegato direttamente all'appartamento). Esso si compone di soggiorno/cucina [#1], disimpegno [#2], tre camere da letto [#3], [#4] e [#5], due bagni [#6] e [#7], ripostiglio [#8], balcone prospettante a sud-est su via Circumvallazione [#9] nonché ampio terrazzo a livello sviluppantesi a sud-ovest [#10], come detto accessibile dal pianerottolo della scala. L'altezza interna netta risulta pari a circa 3,10 m (variando da un minimo di 2,95 ad un massimo di 3,25 m dal momento che alcuni ambienti presentano un controsoffitto). Il cespite, con esposizione prevalente a sud-est, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale. Quanto alle finiture, in stato manutentivo complessivamente **normale**, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è parte in parquet, parte in marmo e gres porcellanato; i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le

pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato, alcuni ambienti presentano un controsoffitto; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico (le finestre prospettanti a nord-ovest sono dotate anche di grate di protezione in ferro); la porta che accede al terrazzo è in ferro; il terrazzo è dotato di ringhiera perimetrale ma non è pavimentato (vi è solo guaina bituminosa). Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (il contatore è ubicato nell'immobile al piano terra di proprietà aliena, motivo per il quale dovrà provvedersi ad opportuno spostamento); la produzione di acqua calda avviene mediante boiler e/o caldaia a gas GPL (vi sono bombole alloggiate sul terrazzo, gli occupanti segnalano la possibilità di allaccio alla rete di distribuzione comunale del gas metano); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia a gas GPL; in alcuni ambienti vi sono unità di condizionamento dell'aria (split con motori esterni). **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione nell'ambito del quale prevedere anche lo spostamento del contatore dell'acqua potabile e il perfezionamento di tutti gli allacci (anche delle rete delle acque reflue), il tutto a fronte di un costo stimabile in 5.000,00 € circa (onere di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima, cfr. par. "Stima"). L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €. ”.

**L'immobile (appartamento con terrazzo a livello esclusivo) al piano primo in C.F. al foglio 3, particella 190, subalterno 102** confina con via Circumvallazione, con cortile coperto di proprietà aliena (particella 189), con viale, con proprietà aliena (particella 191).

Si segnala che il tratto di via Circumvallazione sul quale prospetta il fabbricato lungo il fronte sud-est, risulta attualmente distinto in C.T. al foglio 3, particella 36, catastalmente intestata a soggetto terzo, motivo per il quale trattasi, con ogni probabilità, di tronco viario la cui acquisizione da parte dell'ente pubblico competente non risulta mai perfezionata (almeno sotto il profilo catastale).

**L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù del seguente titolo (al quale si fa riferimento anche per le più remote provenienze):**

Atto per notaio Salvatore NAPOLITANO (verbale di aggiudicazione definitiva di contratto per la vendita lottizzata) del 30/06/1962, repertorio n. 27881, raccolta n. 1532, registrato a Nola il 06/07/1962 al n. 54 del vol. 226, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 09/07/1962 ai nn. 22393/20700 (cfr. allegato E-7), Omissis, si è reso aggiudicatario definitivo di un appezzamento di terreno sito in Casamarciano alla contrada Pizzone, di superficie di are 03.36 (pari a 336 mq), distinto in C.T. al foglio 3, particella 36/P (poi divenuta particella 190 di pari consistenza); su tale suolo detto Omissis ha realizzato il fabbricato in oggetto, composto di piano terra (legittimato in forza di Licenza Edilizia n. 7/1965) e piano primo (legittimato in forza di Licenza Edilizia n. 16/1968), attualmente distinti in C.F. al foglio 3, particella 190, rispettivamente con i subalterni 103 (ex 101) e 102;

con atto di donazione accettata per notaio Ornella DEL GAUDIO del 09/11/2006, repertorio n. 32416, raccolta n. 4269, registrato a Nola il 23/11/2006 al n. 539 della serie 1V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 23/11/2006

ai nn. 70688/34590 (cfr. allegato E-4), Omissis sopra generalizzato ha, tra l'altro, donato a Omissis, la piena ed intera proprietà dell'appartamento al piano primo con terrazzo a livello censito in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102.

**Stato di occupazione:** occupato dal debitore esecutato.

**Non risulta condominio costituito.**

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**EURO 179.000,00 (centosettantanovemila/00)**

#### **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

**EURO 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (tremila/00)**

**CAUZIONE DA PRESTARE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE  
DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

\*\*\*

#### **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](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli.

#### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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 della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo (dell'importo di euro 16,00).

L'offerta è irrevocabile.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) che 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 (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il 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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul

campo CRO devono 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 i dati di restituzione della cauzione;

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

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta, a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'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).

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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 dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) con la precisazione che:

(a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; (b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <http://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 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.

Si precisa che:

A).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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [francesco@pec.avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@pec.avvciprianimarinelli.it)

B).nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si 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 versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (*Intestazione del conto: TRIBUNALE DI NOLA 171/2023 R.G.E.*) acceso presso **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con il seguente codice **IBAN IT58P0100503400000000016537**

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 e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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 le seguenti precisazioni:

-nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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 dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento 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. c.p.c 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 sito [www.astetelematiche.it](http://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 ed il

gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

-le offerte pervenute oltre il termine fissato;

-le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);

-le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

-le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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

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

a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta 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 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 dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 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: 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 innanzi indicati.

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 ([www.astetelematiche.it](http://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 11:00 del giorno 26 MARZO 2026 (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);

-il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel 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. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed

alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, 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., n. 18421 del 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: ***“TRIBUNALE DI NOLA 171/2023 R.G.E. indicare il numero del lotto”*** o con bonifico bancario sul conto bancario ***“PROCEDURA – vendita”*** intestato alla procedura.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 vendita) avrà versato il saldo prezzo 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 di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto 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.385/1993.

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

### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, 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, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

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

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: ***“TRIBUNALE DI NOLA 171/2023 R.G.E.***

***indicare il numero del lotto”*** o con bonifico bancario sul conto bancario ***“PROCEDURA – spese”*** intestato alla procedura.

### DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

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 è 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.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

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

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

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

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

offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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;  
nonché:

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.

### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

**a). inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c.** tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;

**b). inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie,** su rete Internet all'indirizzo

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

**c). 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* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

**d). mediante la divulgazione dell’avviso di vendita mediante 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°* degli immobili pignorati** sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L’avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all’eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all’acquisto, inoltre, prima dell’asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a



visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9 (Telefono

081.5519272 – Fax 081.5516669 – email [francesco@avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@avvciprianimarinelli.it)).



Il professionista delegato

Avv. Francesco Cipriani Marinelli

