

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 25\2022+214/2022

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Maria Luigia Miccio

Il sottoscritto avvocato Maria Luigia Miccio, con studio in S.Agnello, via

Cappuccini n. 66, delegato, ai sensi dell' art. 591 *bis* c.p.c., dal giudice

dell'esecuzione dott.ssa L.Triglione (ora G. Beatrice) - Seconda Sezione

Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola con ordinanza del

6/06/2023, al compimento delle attività previste dall'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE
SENZA INCANTO ASINCRONA

- che il giorno 4 del mese di febbraio dell'anno 2026 alle ore 9.00,

attraverso il collegamento operato tramite il portale www.astetelematiche.it,

procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità

telematica senza incanto del seguente LOTTO UNICO:

Nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio piena ed intera proprietà di villa

con giardino circostante pertinenziale sita alla via Alessandro Volta n. 25.

il tutto come descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di

stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza

di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di

ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e,

eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti

prescrizioni:

- il **gestore della vendita telematica** la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA

S.P.A

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

- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Luigia Miccio.

Modalità di partecipazione

- 1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro il 3.2.2026**.

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/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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 l'aggiudicazione avverrà in proprio).

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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).

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo marialuigia.miccio@forotorre.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni

2) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB NOLA RGE 25/22" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 65 S 01005 03400 000000014881, specificando nella causale il numero di R.G. della procedura.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle

offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'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.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

- a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione presentata; dalla priorità

temporale nel deposito dell'offerta.

5) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica**

asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line*

le offerte in aumento tramite l'area riservata del 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 11.2.2026, ovvero il settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 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, ovvero in data **12.2.2026 ore 9.00**;

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

giorno non festivo successivo.

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

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

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

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

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte; nell'ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

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

7.1) Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per MANCANZA TOTALE di offerte;

- b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'UNICA offerta sia di

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

7.2. In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) Il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti dovranno depositare entro il termine di 30 giorni nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l'eventuale conguaglio dovuto;
 - d) Il professionista delegato trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..
- 8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez. III n. 18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è diventa definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “TRIB NOLA RGE 25/22” acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 65 S 01005 03400 000000014881 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

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

Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrono le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra, ed le spese di trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di 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. 385/1993.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui sopra, dovrà versare, un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un impegno pari al 25% del prezzo di aggiudicazione (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del fondo spese potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB NOLA RGE 25/22" acceso presso

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli

Via Toledo codice IBAN IT 69 X 01005 03400 000000014878, oppure

tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

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

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

Invece, 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 satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva).

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

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita;

- mediante inserzione sul sito internet www.astejudiziarie.it di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web

www.tribunale.nola.giustizia.it;

-mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti

Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno **45 (quaranta)**

giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo

sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il

valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita

giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo,

nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* www.astegiudiziarie.it,

www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in

dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- divulgazione dell’avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n.

200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20

giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze

dell’immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali;

o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell’esecutato^o o che

potrebbero essere comunque interessati all’acquisto, in caso di immobili ad

uso commerciale, industriale, turistico, ecc..

- pubblicazione di *Virtual Tour* 360° dell’immobile posto in vendita sul sito

internet www.astegiudiziarie.it

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

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

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la cancelleria.

Il custode giudiziario avvocato Maria Luigia Miccio, nominato dal giudice

dell’esecuzione dott.ssa L.Triglione - Seconda Sezione Civile del Tribunale di

Nola, con provvedimento del 19.5.2022, fornirà agli interessati ogni utile

informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile.

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

Sito internet: www.astegiudiziarie.it.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio piena ed intera proprietà di villa con giardino circostante pertinenziale sita alla via Alessandro Volta n. 25, composta da:

1. piano cantinato, adibito per la maggior parte della superficie a cantina; si trovano poi anche due depositi, un bagno ed un disimpegno
2. piano seminterrato, composto da un'autorimessa, un bagno e n. 4 depositi; vi è poi un piano terra a quota - 0,41 metri con funzione di ufficio sovrapposto alla porzione di immobile descritta al punto 1; tale porzione si articola in tre ambienti, un disimpegno ed un bagno
3. piano rialzato, composto da un salone, uno studiolo ed un bagno, con terrazzo esterno. V'è poi un piano primo a quota + 2,88 metri, composto da soggiorno, una lavanderia, un bagno e la cucina comunicante con un terrazzo
4. piano secondo, composto da n. 4 camere, di cui ognuna dotata di bagno, per un totale pertanto di n. 4 bagni, due disimpegni, terrazzo
5. terrazzo a quota +6,18 metri; da tale porzione, mediante una scala coperta da una pensilina si accede al terrazzo di copertura dell'altra verticale a quota +8,00 metri
6. giardino circostante la villa di 610,42 mq; in quest'ultimo si trova un

locale caldaia seminterrato coperto da una piccola loggia nonché forno in legna in muratura.

Superficie utile:

- a) Vani principali ed accessori diretti comunicanti mq 333,02
- b) Vani accessori coperti comunicanti mq 220,06
- c) Vani accessori coperti non comunicanti mq 14,36
- d) Pertinenze accessorie scoperte comunicanti mq 320,23
- e) Pertinenze scoperte mq 610,42

Il tutto come da consistenze analiticamente indicate in perizia.

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

- foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq, via Alessandro Volta n. 25, PS1, T, 1 – 2, rendita Euro 2941,22

- foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq, via Alessandro Volta n. 25, PS1, rendita Euro 372

- foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare), via Alessandro Volta n. 25, P3, rendita //, e confina a nord con la particella 920, ad est con le particelle 41 e 1770, a sud con la particella 891, ad ovest con via Alessandro Volta.

Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

Dalla perizia, cui si rinvia anche per le ulteriori informazioni inerenti la situazione edilizia-urbanistica, risulta che il compendio ricade in zona classificata B1 (conservativa), nonché nell'area soggetta al Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 28.12.1998 ed

in particolare in zona classificata RUA (Recupero Urbanistico – Edilizio e Restauro Paesistico – Ambientale) ed altresì nel perimetro del Parco Nazionale del Vesuvio adottato con delibera n. 618/2007 dal Consiglio regionale della Campania; l'area è classificata D – Area di promozione economica e sociale – e sottoclassificazione D2b Tessuti locali.

Nella medesima perizia si legge altresì che il detto compendio è stato edificato in virtù di licenza n. 25/1973 e che per quanto oggetto di varianti in corso d'opera, l'immobile otteneva anche autorizzazione di abitabilità in data 27 settembre 1978. Si legge altresì in perizia che per sanare tali varianti in corso d'opera fu presentata istanza di condono prot. 278/1995 ai sensi del D.-L. n. 649/94 convertito in legge n. 724/94 e D.-L. n. 24/95.

Il perito dal confronto tra grafici di licenza evidenzia quanto segue:

- tutto il volume edilizio sembrerebbe “sollevato” per avere un accesso diretto dalla strada all'autorimessa
- un aumento di volume con l'aggiunta di una seconda porzione al livello interrato ed un ampliamento dal lato dell'attuale autorimessa; tale operazione ha permesso di realizzare gli uffici laddove la licenza preveda un'autorimessa
- Variazioni di sagoma con l'aggiunta dei terrazzi coperti
- Variazioni prospettiche

Il perito conclude che “*in sostanza il condono presentato non è teso a sanare una semplice aggiunta ma un organismo edilizio completamente diverso da quello assentito*” ed altresì che, come dettagliatamente illustrato in perizia, cui si rinvia:

-“*manca il nullaosta della Sovrintendenza per l'autorizzazione paesaggistica*

e del Ente Parco che potrebbero rigettare, confermare o dare delle prescrizioni sulla variante eseguita”

- “al momento il Comune non ha istruito la pratica valutandone la completezza ed integrazioni da fare”
- “si è effettuata una prima verifica sui limiti posti dal Condono 1994 ammettendosi un limite per le opere da sanare di 750 mc e del 30%. ...

Da tale verifica, del tutto preliminare e propedeutica a quella che dovrà essere effettuata dagli uffici preposti del Comune, è risultato che i volumi aggiunti siano pari a 756,27 mc e quindi eccedano il limite definito dalla legge. Quindi si indica come soluzione preferenziale, per non intaccare l’organismo edilizio, il ripristino del locale caldaia esterno mediante la demolizione”.

I costi di demolizione, di integrazione e completamento della pratica e delle altre spese “al momento non valutabili in relazione della necessità del parere vincolante della Sovrintendenza e dell’Ente Parco saranno prese in considerazione con opportuno coefficiente di riduzione alla voce di stima “assenza di vizi del bene”.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico né l’APE.

VALORE D’ASTA (O PREZZO DI RIFERIMENTO): € 735.000

OFFERTA MINIMA: € 551.250

Offerte minime in aumento per l’eventuale gara Euro 10.000,00

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



Pubbliche.



Avv. Maria Luigia Miccio - Professionista delegato

Stagno & C. S.r.l.
ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009