

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Enzo Sorvino con studio in Napoli alla via Toledo, 429, nominato delegato alla vendita con ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Miriam Valenti del Tribunale di Nola in **data 17.09.2024** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva **RGE 300/2019**

AVVISA

che il **giorno 25.11.2025 alle ore 15.30** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNO – PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, al piano secondo della costruzione di cui è parte, è accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-est, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione sud con accesso all'altro balcone. Al piano confina ad ovest con vano scale e parte del sub 6, al piano superiore confina con l'appartamento sub 10, al piano inferiore con diverso sub della stessa titolarità. Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica. L'immobile risulta ampliato rispetto a quanto autorizzato, per l'annessione di una camera dall'appartamento adiacente (sub 6). Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pollena Trocchia al **Fg. 5, part. 524, sub 5**, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. cat. 111 mq, Rendita € 361,52.

PREZZO BASE : € 47.502,29

Offerta minima € 35.626,72 pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara.

LOTTO TRE – PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1, costituito di un ampio locale deposito, con duplice ingresso dal vano scale comune e con ingresso dall'esterno del fabbricato con rampa carrabile discendente dalla quota strada. In sede di sopralluogo il bene è risultato in comunicazione con diversa proprietà, riconducibile alla stessa titolarità, con varchi di passaggio aperti tra i locali. (sub 101). Confina su tre lati con vialetti di pertinenza al fabbricato, a nord con vano scale comune, a sud con immobile sub 101 della stessa titolarità e parzialmente collegato. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pollena Trocchia al **Fg. 5, part. 524, sub 8**, Categoria C2, Classe 4, Consistenza 220 mq, Sup. cat. 258 mq, Rendita € 340,86.

PREZZO BASE : € 53.221,64

Offerta minima € 39.916,23 pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara.

LOTTO QUATTRO – PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3. L'appartamento è localizzato al piano terzo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-ovest, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione sud con accesso all'altro balcone. Le soffittature dei locali sono parzialmente inclinate, trattandosi di ultimo piano del fabbricato. Confina ad est con vano scale e parte del sub 10, al piano superiore confina con tetto a falda poco inclinata, al piano inferiore con sub 6. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pollena Trocchia al **Fg. 5, part. 524, sub 9**, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Sup. cat. 145 mq, Rendita € 433,82.

PREZZO BASE : € 57.737,39

Offerta minima € 43.303,04 pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara.

LOTTO CINQUE – PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3. L'appartamento è localizzato al piano terzo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-ovest, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione. Confina ad ovest con vano scale e parte del sub 9. Al piano superiore confina con tetto a falda poco inclinata, al piano inferiore con sub 5. Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, part. 524 sub. 10, categoria A/2. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pollena Trocchia al **Fg. 5, part. 524, sub 10** Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani, Sup. cat. 141 mq Rendita € 433,82.

PREZZO BASE : € 57.463,17

Offerta minima € 43.097,38 pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente vendita, e più precisamente il terreno sul quale sono stati realizzati, è pervenuto alla esecutata in forza di atto di compravendita rogato in data 5.10.1979 dal notaio Michele Diliegro trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21.11.1979 ai nn.ri 24185/21154.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla CTU e successive integrazioni - a cui si rinvia per esteso formando parte integrante del presente avviso - emerge che **"NORMATIVA URBANISTICA: Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto della Perizia: Vax catastale del Comune di Pollena Trocchia: foglio 5 particelle 524.**

Il territorio del comune di Pollena Trocchia è parte della Città Metropolitana di Napoli e pertanto è normato dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento).

Il territorio del Comune di Pollena Trocchia è soggetto alla normativa urbanistica del PRG, approvato con D.P.R.G.C. n. 2176 del 15/03/1990. L'attuale Piano regolatore classifica l'area in oggetto come: zona B3 residenziale di completamento. (cfr. allegato K)

Il territorio del Comune è classificato sismico con grado di sismicità S=9.

L'intero territorio del Comune di Pollena Trocchia è sottoposto ai vincoli:

- di cui all'art. 146 del Dlg. 42/2004 (interesse pubblico ai sensi della ex L. 1497 del 29/06/39;
- di cui all'art. 2 e 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003;
- di cui alle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) pubblicato sul BURC n. 26 del 27/05/2002;
- disposizioni di tutela per la zona prevista nel Piano Territoriale Pesistico (PTP dei Comuni Vesuviani - zona RUA).

Non risultano a carico degli immobili oggetto di causa vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili in oggetto sono a destinazione residenziale; il bene n. 3 è a destinazione residenziale/commerciale.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla verifica della documentazione presente presso il Comune di Pollena Trocchia si sono verificate le autorizzazioni edilizie che hanno consentito l'edificazione degli immobili in oggetto di perizia.

Gli immobili in oggetto di perizia sono tutti parte dello stesso edificio, riconducibile nella totalità della costruzione alla titolarità dell'esecutata; la costruzione è stata edificata originariamente senza regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di richieste di condono. In particolare la prima edificazione è stata registrata al 1979, con verbale della Polizia Urbana che registrava la costruzione in atto del piano fondazioni e cantinato.

In data 30/09/1986 con prot. n. 10706 l'attuale titolare dei beni presentava istanza di condono ai sensi della L. 47/85 - pratica n. 711, per la regolarizzazione del fabbricato edificato, costituito di tre piani fuori terra e un piano seminterrato-cantinato. (cfr. allegato L)

In data 30/03/1995 con prot. n. 4281 il sig XXXXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 539, per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 4) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4282 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 540, per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 5) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4283 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 541, per la regolarizzazione di un immobile edificato in adiacenza all'immobile oggetto di perizia, costituito di un fabbricato autonomo ricadente nelle particelle 48 e 49; la costruzione, che non è oggetto di perizia, risulta edificata in adiacenza al fabbricato di cui alla particella 524 con prossimità del piano seminterrato all'immobile bene n. 3.

In merito alle istanze di condono presentate per gli immobili in perizia non risultano ancora pareri favorevoli da parte degli organi competenti e non risultano versati completamente gli oneri concessori dovuti. In particolare risultano ancora dovuti:

- parere e nulla osta ai sensi della L. 1497/39 (beni paesaggistici)
- ca. € 547,44 per la pratica n. 539 (Bene n. 4)
- ca. € 510,26 per la pratica n. 540 (Bene n. 5)

Il Comune di Pollena Trocchia ha emesso comunicazioni in data 21/06/1988 (pratica n. 711), in

data 16/7/1998 (pratica n. 539) e in data 23/7/1998 (pratica n. 540) con richiesta di integrazione della documentazione amministrativa per l'esame delle pratiche, con indicazione che ai sensi dell'art. 2 della L. n. 662 del 23/12/96 "la mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine di 90 giorni comporta l'improcedibilità della domanda e conseguente diniego della stessa, con successiva acquisizione del bene al patrimonio comunale".

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune non risultano integrazioni alle istanze presentate, né tuttavia risultano successivi atti dell'amministrazione in merito all'acquisizione dei beni al patrimonio pubblico o eventuali ordini di abbattimento.

Inoltre la sopraelevazione dei beni n. 5 e 6 è avvenuta edificando la nuova costruzione al di sopra di una preesistenza già oggetto di domanda di condono ed ancora non regolarizzata. Si aggiunga che la mancanza della eventuale documentazione presentata ai sensi della L. 724/94 rende di fatto le istanze di condono inapplicabili.

Per quanto constatato nel sopralluogo effettuato e dallo studio della normativa urbanistica del Comune di Pollena Trocchia, e per quanto sopra descritto in merito alle istanze di condono per oggetto gli immobili del fabbricato, tutti gli immobili identificati in perizia non sono conformi alla regolarità edilizia né risultano sanabili.

per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 4) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4282 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 540, per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 5) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4283 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 541, per la regolarizzazione di un immobile edificato in adiacenza all'immobile oggetto di perizia, costituito di un fabbricato autonomo ricadente nelle particelle 48 e 49; la costruzione, che non è oggetto di perizia, risulta edificata in adiacenza al fabbricato di cui alla particella 524 con prossimità del piano seminterrato all'immobile bene n. 3.

In merito alle istanze di condono presentate per gli immobili in perizia non risultano ancora pareri favorevoli da parte degli organi competenti e non risultano versati completamente gli oneri concessori dovuti. In particolare risultano ancora dovuti:

- parere e nulla osta ai sensi della L. 1497/39 (beni paesaggistici)
- ca. € 547,44 per la pratica n. 539 (Bene n. 4)
- ca. € 510,26 per la pratica n. 540 (Bene n. 5)

Il Comune di Pollena Trocchia ha emesso comunicazioni in data 21/06/1988 (pratica n. 711), in data 16/7/1998 (pratica n. 539) e in data 23/7/1998 (pratica n. 540) con richiesta di integrazione della documentazione amministrativa per l'esame delle pratiche, con indicazione che ai sensi dell'art. 2 della L. n. 662 del 23/12/96 "la mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine di 90 giorni comporta l'improcedibilità della domanda e conseguente diniego della stessa, con successiva acquisizione del bene al patrimonio comunale".

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune non risultano integrazioni alle istanze presentate, né tuttavia risultano successivi atti dell'amministrazione in merito all'acquisizione dei beni al patrimonio pubblico o eventuali ordini di abbattimento.

Inoltre la sopraelevazione dei beni n. 5 e 6 è avvenuta edificando la nuova costruzione al di sopra di una preesistenza già oggetto di domanda di condono ed ancora non regolarizzata. Si aggiunga che la mancanza della eventuale documentazione presentata ai sensi della L. 724/94 rende di fatto le istanze di condono inapplicabili.

Per quanto constatato nel sopralluogo effettuato e dallo studio della normativa urbanistica del Comune di Pollena Trocchia, e per quanto sopra descritto in merito alle istanze di condono per oggetto gli immobili del fabbricato, tutti gli **immobili identificati in perizia non sono conformi alla regolarità edilizia né risultano sanabili.**"

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla verifica della regolarità edilizia sui beni in oggetto si è riscontrato che tutti gli immobili sono stati edificati con istanza di condono ma non risultano essere state presentate per tempo le

integrazioni richieste dall'amministrazione per procedere alla regolarizzazione delle istanze. Tutti gli immobili identificati in perizia non sono conformi alla regolarità edilizia né risultano sanabili. Tuttavia non risultano successivi atti dell'amministrazione in merito all'acquisizione dei beni al patrimonio pubblico o eventuali ordini di abbattimento.

Non essendo possibile prevedere l'emissione di un provvedimento di demolizione, si sono valutati gli immobili in oggetto apportando una decurtazione in percentuale al valore che lo stesso avrebbe se fosse regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene un valore d'uso derivante dal suo godimento, e tenendo conto che, per prassi riconosciuta, gli immobili non sanabili generalmente non divengono oggetto di demolizione, ancor più nel caso in esame dove la costruzione in oggetto è parte di un fabbricato su cinque livelli funzionali con più unità immobiliari.

Sulla base degli accertamenti e della documentazione reperita ed allegata, rilevato che le domande di condono non risultano sanabili ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 e dell'art. 36 DPR n. 380/2001, si precisa che tutti gli immobili sono valutati abusivi e non rientrano nei casi per cui l'aggiudicatario potrà depositare nuova istanza in sanatoria, come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001. La vendita sarà aggiudicata come manufatto abusivo nello stato in cui si trova e non potrà essere ulteriormente trasferito a terzi con atti tra vivi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per gli immobili in oggetto

- 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.

PERIZIA INTEGRATIVA

La presente relazione è integrativa della relazione depositata, a chiarimento e precisazione richiesta dal GE con comunicazione del 18/05/2021 per la rideterminazione del valore dei lotti 1 e 2 (Bene 1 e Bene 2) in considerazione che i Beni come rilevati durante l'accesso non corrispondono a quanto indicato nelle planimetrie catastali depositate. La revisione della stima dei beni 1 e 2 tiene conto delle opere di ripristino dello stato, come da planimetrie catastali depositate.

BENE 1 - IMMOBILE IN VIA G. MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	89,60 mq	100,65 mq	1,00	100,65 mq	3,00 m	2
balconi	27,40 mq	27,40 mq	0,40	10,96 mq	3,00 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				111,61 mq		

Questa tabella di calcolo con relativo grafico corrispondono alla consistenza dell'immobile come dichiarato nelle planimetrie catastali depositate e pertanto ridotto rispetto a quanto riscontrato durante l'accesso.

BENE 1 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
2	Ingresso - salone	38,20 mq
2	Cucina	14,40 mq
2	WC	5,0 mq
2	Camera da letto 1	18,35 mq
2	Camera da letto 2	13,65 mq
2	Balconi	31,90 mq

Stima degli immobili:

L'aggiornamento e la revisione della stima dei beni 1 e 2, oltre a quanto già indicato nella relazione già depositata, tiene conto della conformazione degli immobili come accatastati e delle opere di ripristino dello stato corrispondente alle planimetrie catastali depositate.

Sono determinati le spese di ripristino dello stato dichiarato nelle planimetrie catastali depositate, individuati come costi di intervento valutati a corpo per puntuali opere di manutenzione straordinaria all'interno di ciascun immobile (Cor)

Bene 1: sgombero della camera, demolizione della porta interna, ricostruzione della porzione di tompagnatura a chiusura della camera, opere di completamento e finitura parte interna del Bene n. 1. **Complessivamente si stimano a corpo ca. € 1.000,00.**

Bene 2: apertura del nuovo varco per la porta interna, fornitura e posa di porta in legno compresa di telaio e controtelaio, opere di completamento e finitura all'interno della nuova camera aggregata, fornitura e posa di pannello separatore lungo il balcone esterno. **Complessivamente si stimano a corpo ca. € 2.500,00.**

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sul PVP e siti Internet di seguito indicati e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Nola.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE

Il Lotto 1 risulta essere occupato da terzi senza alcun titolo.

Il lotto 3 risulta essere occupato da terzi senza alcun titolo.

Il lotto 4 risulta essere occupato da terzi senza alcun titolo.

Il lotto 5 risulta essere occupato da terzi senza alcun titolo.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO**CON MODALITA' TELEMATICHE****- CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA -**

La vendita avrà luogo innanzi il Professionista delegato, presso il suo Studio in Napoli alla Via Toledo 429, il giorno 25.11.2025 alle ore 15.30 e seguenti.

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.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

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 (<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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 24.11.2025.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Enzo Sorvino.

OFFERTA

L'offerta può 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/>), accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 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 ed i 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 e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 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 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale 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 (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- 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).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) 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@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 telematiche (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'invalidità 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.

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 enzo.sorvino@odcecnapoli.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 NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura **(Tribunale Nola Proc. Esec. n. 300/2019 RGE)** acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT31E 01005 03400 00000 00113 81**; 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 la precisazione che, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale 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 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.

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.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13.00 del giorno 2.12.2025** (coincidente con 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 sino 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.**

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;
- 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.

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.

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., n. 18421 del 2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 300/2019”.**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 300/2019) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”.**

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.

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, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data 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.

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.**

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 300/2019”.**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – spese” intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 300/2019 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo**

ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"

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

CONDIZIONI 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 nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. 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.

2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.

4. **Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli** (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

5. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.

6. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle edificazioni abusive, circa le quali, se ricorrono le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985.

7. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul portale del Ministero di Giustizia denominato **Portale delle vendite pubbliche**.
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima dalla data fissata per la vendita; La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalenola.it;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, nonché *link*

ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- 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.
- mediante la pubblicazione di *Virtual Tour* 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).

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

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

Per ogni informazione rivolgersi al custode e professionista delegato (081-19575035) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c. p. c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 2.09.2025

Il professionista delegato

Dott. Enzo Sorvino