

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Nunzia Orditura con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via G. Mazzini n. 41, delegata ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Nola Sezione Esecuzioni Immobiliari nelle procedure esecutive immobiliari riunite n. 44/2021 e n. 188/2021 R.G.E.

Avvisa

Che il giorno **13 gennaio 2026 alle ore 15,00** e seguenti si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

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

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

Condizioni generali di vendita

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 13.00** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 12 gennaio 2026**.

La vendita si terrà il **giorno 13 gennaio 2026 alle ore 15,00** in prosieguo innanzi al professionista delegato presso lo studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via G. Mazzini n. 41; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NETSPA.

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

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

OFFERTA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

- a)-i dati identificativi del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile). **Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;**
- b)-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c)-i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici e contatti;
- d)-l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), 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 dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

1-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

2-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

3-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (**quest'ultimo a pena di inammissibilità**);

5-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero

la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (**a pena di inammissibilità**);

6-se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (**a pena di inammissibilità**);

7-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

ASTE GIUDIZIARIE®
rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

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;

b) **oppure direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta

di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

Si precisa che ESCLUSIVAMENTE nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato nunzia.orditura@legalmail.it.

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

CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato (Tr. Nola pr. es RGE 44/2021 e 188/2022) aperto presso BNL Gruppo BNP PARIBAS spa filiale di Napoli, con il seguente codice IBAN: **IT84I0100503400000000012752.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico (nella causale l'offerente deve indicare il numero della procedura esecutiva) deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Precisamente **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopraindicata**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito del portale del gestore della vendita telematica sopraindicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata sulla casella di PEC o 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. **CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; si precisa che l'offerta minima di rilancio deve essere pari ad € 1.000,00 (euromille/00).

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

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

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;

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

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

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

la gara avrà termine alle **ore 13:00 del giorno 20 gennaio 2026** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara);

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo

del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti

(e, quindi, per un totale di TRE ORE);

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

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

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

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

-il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

-il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia

del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; nonché: a) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; b) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola indicato nell'avviso di vendita (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 a Tribunale di Nola procedura esecutiva n. 44/2021 e n. 188/2021 R.G.E.

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

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

FONDO SPESE

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

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

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

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

PRECISAZIONI

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è obbligato a versarla nel termine di legge, ovvero improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

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

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

Le spese di trasferimento registrazione, trascrizione e di voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario; le cancellazioni delle trascrizioni ed ipoteche relative ai beni aggiudicati, saranno effettuati dal professionista delegato a

spese dell'aggiudicatario L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

PUBBLICITA'

Verrà effettuata la pubblicità di seguito indicata:

a) mediante inserimento almeno **60 (sessanta) giorni** prima della data fissata per la vendita sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta

minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

-copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

-la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

-copia della perizia di stima;

-un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

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

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno **45 (quarantacinque)**

giorni prima della data fissata per la vendita;

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

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* Casa.it, Idealista.it, Baleka.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.

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

BENE IN VENDITA

La vendita avrà luogo in un solo lotto costituito dalla piena proprietà dell'immobile di seguito descritto sito in Nola alla via Dei Mille n. 41:

LOTTO 2: locale cantina in Nola (NA) alla via dei Mille n. 41, parco Margherita fabbricato A, piano seminterrato int. 11. Identificato al NCEU del Comune di Nola: foglio 18, p.lla 478, sub. 35, cat. C/6, classe 8 cons. 32 mq.

Superficie catastale 38 mq, rendita € 181,79.

Valore di stima € 16.000,00.

Offerta minima € 12.000,00.

Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00;

Gli interessati potranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubblichegiustizia.it o a mezzo mail nunzia@studioorditura.it

SITUAZIONE EDILIZIA

In merito alla REGOLARITÀ EDILIZIA l'esperto nella CTU del 27.02.2023 (a pag. 29) dichiara che :“Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è stato edificato, come rinvenuto nei titoli di provenienza e come riscontrato presso l'UTC del

comune di Nola, in virtù di (cfr. Allegato 3):

- Concessione Edilizia n. 94 del 22.9.1977 per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione. La pratica edilizia, al momento dell'accesso agli atti, non è stata rinvenuta presso

l'UTC del Comune di Nola;

- Variante n. 46 del 2.1.1984 per i lavori di costruzione di un secondo piano in variante alla concessione edilizia n.94/77;

Nelle pratiche agli atti dell'UTC del comune di Nola non si sono rinvenuti né il certificato di chiusura lavori, né il certificato di abitabilità/usabilità.

In data 29.3.1986 venivano presentate, dal sig. *****, diverse istanze di condono ai sensi della L.47/85, per difformità di volumetria alla Concessione Edilizia n. 94 del 22.9.1977 e variante, modifica della sagoma, altezza maggiore del fabbricato rispetto a quella assentita e variazione di destinazione del terzo piano (come si evince dalla relazione integrativa allegata all'istanza di condono).

In particolare:

- **per il locale cantina** al piano seminterrato sub 35, si è rinvenuta istanza di condono ai sensi della L.47/85 prot. n. 2273 del 29.3.1986, pratica edilizia n. 734 (cfr. Allegato 3 - doc. 4) riguardante anche l'appartamento al terzo piano sub 25 non oggetto di divisione.

Relativamente al locale cantina al piano seminterrato sub 35 int. 11, nella pratica si rinviene un modello B, per una superficie non residenziale pari a 18.05 mq ed un importo autodeterminato di oblazione pari ad € 108,20.

Agli atti della pratica di condono si sono inoltre rinvenute, al prot. 007760 del 3.8.1995 ed al prot. 001824 del 22.7.1997, richieste di integrazione della pratica avanzate da parte dell'UTC, con avviso che, in mancanza, si sarebbe dato avvio al procedimento di rifiuto della pratica di condono.

Alle richieste dell'UTC faceva riscontro una comunicazione del 13.11.1997 prot. 007616, a firma del sig. ***** (richiedente della sanatoria), nella quale si esprimeva che nessuna integrazione sarebbe stata presentata, in quanto la documentazione risultava già integrata in data 25.8.1988 prot. 19483.

Nella pratica di condono n. 734 di cui trattasi, si sono rinvenuti inoltre, relazione integrativa con perizia giurata (avente ad oggetto gli interi fabbricati A e B), grafico catastale dell'appartamento e del locale int. 11, certificato di idoneità statica e titolo di proprietà.

Allo stato attuale dunque, si rappresenta che la pratica di condono n. 734 risulta inevasa ed ancora pendente e che, al fine di istruire l'istanza di condono, indipendentemente dall'esito finale della stessa e fatto salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti cui è rinviato ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, è necessario integrare le pratiche con la documentazione amministrativa già richiesta e con il versamento valutato forfettariamente pari almeno a € 1.600,00, per oneri concessori e diritti di segreteria. Si specifica che l'istanza di condono ancora pendente

comprende anche abusi realizzati nell'appartamento non oggetto di divisione, pertanto si dovrà chiedere un'unica istruttoria relativa ad entrambi gli immobili.

Si specifica poi, che la determinazione degli oneri dovuti a saldo e degli eventuali interessi di mora e/o sanzioni, dovranno essere computati dal competente ufficio condono del comune di Nola.

Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

Ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale, è la planimetria catastale allegata all'istanza di condono sopra citata. Lo stato rinvenuto sui luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015."

Per una migliore descrizione ed identificazione dei beni si rinvia espressamente alle consulenze tecniche in data 27.02.2023 e 28.02.2024, consultabili sul sito

Internet www.astegiudiziarie.it, sugli altri siti internet indicati nel presente avviso e presso lo studio del professionista delegato (tel. 081/8033912, mail nunzia@studioorditura.it) nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 17,00 alle 19,00, previo appuntamento. L'immobile è nel possesso del debitore.

Per ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita rivolgersi al professionista delegato (tel. 081/8033912, 3348907776, mail nunzia@studioorditura.it).

Pomigliano d'Arco ottobre 2025

Il professionista delegato

(Avv. Nunzia Orditura)

