

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. Gennaro Beatrice del Tribunale di Nola in data **20.05.2025** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva **RGE 45/2024**

AVVISA

che il **giorno 21.10.2025 alle ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** degli immobili in seguito meglio descritti e alle condizioni sotto riportate.

Si precisa che:

- (a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **20.10.2025**;
- (b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNO: Bene N° 1 - Piena ed intera **proprietà** di abitazione ubicata nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino nn. 24-26A posta al piano terra di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al cespite avviene sia da via San Marcellino n.24, sia dal vano scala comune; Il bene pignorato è composto da due locali ed un bagno. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 2**, Categoria C/1, classe 6, cons. 28 mq, superficie catastale totale 39 mq, R.C. € 519,14 e confina ad est con via San Marcellino, a nord con androne comune, ad ovest con area cortilizia identificata in C.T. al foglio 17, p.lla 802 e a sud con particella 602.

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/1 (Negozio), la quale non risulta conforme alla destinazione d'uso.

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità dei prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore.

Si specifica che in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che i numeri civici corretti sono i 24 e 26A.

Si precisa, altresì, che la destinazione d'uso (C/1) indicata in visura catastale non è conforme alla destinazione d'uso.

Si è tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

VALORE D'ASTA: € 31.700,00;

OFFERTA MINIMA: € 23.775,00;

Aumento minimo € 1.500,00 in caso di gara.

LOTTO DUE: Bene N° 2 - Piena ed intera **proprietà** di appartamento ubicato nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino n. 26A posto al piano primo di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune; l'appartamento è composto da una cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio. Il cespite è dotato di un balcone, prospiciente il lato est e che permette l'affaccio su via San Marcellino. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 11**, Categoria A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, R.C. € 312,46 e confina ad est con via San Marcellino, a nord con particella 547, ad ovest con area cortilizia identificata in C.T. al foglio 17, p.lla 802 e a sud con particella 602.

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), la quale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di accesso. La destinazione più appropriata è di civile abitazione (A/2).

Dal confronto catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone.

Si specifica che, in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto è il 26A.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

VALORE D'ASTA: € 146.700,00;

OFFERTA MINIMA: € 110.025,00;

Aumento minimo € 3.000,00 in caso di gara.

LOTTO TRE: Bene N° 3 - Piena ed intera **proprietà** di garage ubicato nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino n. 26 posto al piano terra di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune; percorso il passaggio coperto de quo, si accede all'area cortilizia comune, censita in C.T. al foglio 17, p.lla 802: il bene è collocato sul lato sinistro. Il garage

è composto da un unico ambiente. Il cespite è dotato di un doppio ingresso tramite le serrande in acciaio ed un vano finestre posto sul lato est. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 10**, Categoria C/6, classe 3, cons. 28 mq, superficie catastale totale 35 mq, R.C. € 62,18 e confina a nord con area cortilizia, censita in C.T. al foglio 17, p.lla 802, ad ovest, a sud e ad est con altra unità immobiliare.

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Box auto), la quale risulta conforme a quanto autorizzato.

Dal confronto con la planimetria catastale, presentata in data 14/01/1985, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

• Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;

Si specifica che, in visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è appreso che il numero civico corretto è il 26.

Bene N° 4 - Piena ed intera **proprietà** di appartamento ubicato nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino n. 26A posto al piano secondo di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al fabbricato è consentito dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, posto su via San Marcellino che conduce al vano scala comune. Il cespite è composto da una cucina soggiorno, tre camere, due bagni, una cabina armadio, un corridoio e due ripostigli. È inoltre presente un balcone, prospiciente il lato est e che permette l'affaccio su via San Marcellino. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 12**, Categoria A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, R.C. € 312,46 e confina ad est con via San Marcellino, a nord con particella 547, a sud con particella 2 e ad ovest con area cortilizia.

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), la quale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di accesso. La destinazione più appropriata è di civile abitazione (A/2).

Dal confronto con la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle aperture;
- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone;
- Difformità di volume per la presenza di ripostigli sul balcone.

Si precisa che sulla visura catastale è indicato erroneamente quale numero civico il n. 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, si è evinto che il numero civico corretto è il n. 26A.

Bene N° 5 - Piena ed intera **proprietà** di deposito ubicato nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino n. 26A posto al piano terzo di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al fabbricato avviene dal passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune. Il piano è composto da una porzione occupata dal deposito, dal torrino scale e dal lastrico solare. Il deposito è composto da un unico vano e da un bagno.

Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 13**, Categoria C/2, classe 3, cons. 14 mq, superficie catastale totale 29 mq, R.C. € 28,20 e confina ad est con via San Marcellino, ad ovest con area cortilizia, a nord con particella 547 e a sud con particella 602.

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/2 (Locale deposito), la quale risulta conforme all'uso effettuato (trattasi di immobile abusivo).

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore.

Si segnala che sulla visura catastale è indicato erroneamente quale numero civico il n. 28, ma di fatto, a seguito del sopralluogo, è emerso che il numero civico corretto è il n. 26.

VALORE D'ASTA: € 164.200,00;

OFFERTA MINIMA: € 123.150,00;

Aumento minimo € 3.000,00 in caso di gara.

LOTTO QUATTRO: Bene N° 6 - Piena ed intera **proprietà** di negozio ubicato nel Comune di Marigliano (NA) alla Via San Marcellino n. 28 posto al piano terra di un edificio residenziale che si articola su tre piani fuori terra. L'accesso al bene avviene da via San Marcellino, ma allo stato attuale tale ingresso risulta transennato. Il bene è composto da un unico ambiente allo stato grezzo, privo di pavimenti, intonaci ed impianti. Riportato in N.C.E.U. al **foglio 17, Part. 473, Sub. 9**, Categoria C/1, classe 6, cons. 37 mq, superficie catastale totale 50 mq, R.C. € 686,01 e confina ad est con via San Marcellino, a sud con androne comune, ad ovest con altra unità immobiliare e a nord con particella 547.

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/1 (Negozio), la quale risulta conforme a quanto si rileva nei grafici della SCIA.

Per quanto riguarda il confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 01/04/1983, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rileva unicamente una difformità interna.

VALORE D'ASTA: € 35.400,00;

OFFERTA MINIMA: € 26.550,00;

Aumento minimo € 1.500,00 in caso di gara

PROVENIENZA

I lotti oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecuzione in forza di atti di compravendita per Notar Ariola Giuseppe del 24.03.1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 18.04.1975 ai nn.7586/6771.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla CTU - a cui si rinvia per esteso formando parte integrante del presente avviso – emerge quanto segue:

“REGOLARITA’ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in parte in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione e/o trasformazione mediante i titoli abilitativi richiesti dal sig. ...omississ....

In data ...omississ...il sig. ...omississ..., nella qualità di proprietario del fabbricato ubicato in via San Marcellino, ha richiesto al comune di Marigliano il rilascio della licenza edilizia per la trasformazione di un fabbricato esistente alla via S. Marcellino n. 26; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato al sig. ...omississ...la Licenza Edilizia n. ...omississ... ad eseguire gli interventi richiesti.

In data ...omississ..., il sig. ...omississ...ha informato il Comune che i lavori sarebbero iniziati in data ...omississ...e che sarebbero stati eseguiti dall’impresa ...omississ..., con sede ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

La trasformazione ha generato due appartamenti di due vani ed accessori con solai realizzati in c.a. e laterizi e divisori interni realizzati con blocchetti di argilla dello spessore di 8 cm e malta cementizia.

In data ...omississ...è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata – C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ...

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L’intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii..

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ...e l’Impresa esecutrice è la ...omississ...con sede in ...omississ...

Giova precisare che in data ...omississ...lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all’immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;

- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS....

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;

- S.C.I.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ...;

- C.I.L.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate, per quanto riguarda il volume con la L.E. n. ...omississ..., per quanto riguarda le partizioni interne con la C.I.L.A. n. ...omississ....

Per il LOTTO UNO:

La destinazione d’uso ad abitazione è stata evinta dall’impianto catastale, dal momento che il fabbricato è di remota costruzione e quindi privo di titolo di prima edificazione. La destinazione catastale a negozio non trova riscontro urbanistico nei titoli reperiti al comune e pertanto il cespite viene qui stimato come da impianto catastale, abitazione di tipo ultra popolare.

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e il grafico rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;*
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucatore;*
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli.*

Si specifica che l’altezza rilevata è maggiore rispetto a quanto rappresentato nei grafici della licenza (altezza rilevata 4,05 m – altezza da titolo 3,60).

Tuttavia, le difformità sono sanabili in un contesto di accertamento di conformità che riguarda l’intero fabbricato, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concordare con l’Ente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità;

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il **LOTTO DUE:**

Tuttavia, giova precisare che dal confronto dei grafici dei due predetti titoli, si rileva una non perfetta corrispondenza grafica, in particolare con riferimento al sub.11:

– Alcune pareti interne, nei grafici della licenza sembrano essere muri portante, diversamente nella planimetria della C.I.L.A sono rappresentate come tramezzi;

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante l'attuale stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità di prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di altezza interna (autorizzato 3,10m, realizzato 3,00 m);
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli;
- Difformità di volume per la presenza di due ripostigli sul balcone;

Tuttavia, le difformità sono sanabili in un contesto di accertamento di conformità che riguarda l'intero fabbricato, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concordare con l'Ente, ad eccezione dei ripostigli che sono da demolire.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il **LOTTO TRE:**

In data ...omississ..., con comunicazione prot. n. ...omississ..., il sig. ...omississ... ha presentato richiesta al Comune di Marigliano per il rilascio di una licenza edilizia per la trasformazione di un vano terraneo esistente alla via San Marcellino di Lausdomini; in data ...omississ..., il Comune ha rilasciato la Licenza Edilizia n. ...omississ...per gli interventi richiesti.

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

I lavori hanno riguardato la ristrutturazione e trasformazione di un vano terraneo, il quale sarebbe stato adibito a rimessa per auto.

Per il sub. 12, piano secondo, in data ...omississ... è stata protocollata al n. ...omississ..., la segnalazione certificata di inizio attività – S.C.I.A., presentata dal sig. ...omississ... in data ...omississ....

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha interessato solo il piano secondo del fabbricato, più precisamente l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 17, p.lla 473, sub. 12 ed ha riguardato interventi per una diversa distribuzione degli spazi interni.

In data ...omississ..., con prot. n. ...omississ...è stata presentata la comunicazione di fine lavori.

In data ...omississ...è stata protocollata al n. ...omississ... la comunicazione di inizio lavori asseverata – C.I.L.A., presentata dal sig. ...omississ... in data ...omississ....

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e di grafici.

L'intervento a farsi ha riguardato la ristrutturazione delle facciate del fabbricato mediante il Bonus Facciate, di cui alla Legge n. 178/2020 e ss.mm.ii..

Il progettista delle opere architettoniche è il ...omississ...e l'Impresa esecutrice è la ...omississ...con sede in ...omississ....

Giova precisare che in data ...omississ...lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Marigliano, assunta al prot. n. ...omississ..., al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti i titoli abilitativi relativi all'immobile sito in Marigliano alla via San Marcellino, censito in C.F. al foglio 17, p.lla 473, subb. 2, 9, 10, 11, 12 e 13 in ditta catastale ai sig.ri:

- ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...;
- ...omississ..., nato a ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS....

In data 24/10/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- Licenza Edilizia n. ...omississ...del ...omississ...;
- S.C.I.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ...;
- C.I.L.A. n. ...omississ...prot. ...omississ...del ...omississ....

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate sulla base della L.E. n. ...omississ...per quanto riguarda il box auto, identificato in C.F. al foglio 17, p.lla 473, sub. 10...

Dal confronto tra il grafico della L.E. n. ...omississ...ed il grafico rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne;
 - Difformità di sagoma in riduzione a causa di tolleranze di rappresentazione.
- Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano secondo, le verifiche sono state effettuate con la L.E. n. ...omississ...per il volume e con la S.C.I.A. n. ...omississ...per le difformità interne.

Dal confronto tra i grafici dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante l'attuale stato dei luoghi, si rilevano:

- Difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità di prospetti per la diversa ampiezza delle bucatore;
- Difformità di altezza interna (autorizzato 3,10m, realizzato 3,00 m);
- Difformità di sagoma per la diversa posizione di alcuni muri perimetrali, dovute ad errori di rappresentazione nei titoli;
- Difformità di volume per la presenza di due ripostigli sul balcone.

Le difformità appaiono in parte sanabili ed in parte sono da ripristinare.

Infine, il confronto edilizio con il deposito posto al piano terzo, sub. 13, è stato effettuato con i grafici della L.E. n. ...omississ...e con la C.I.L.A. n. ...omississ....

Dal confronto tra il grafico dei titoli edilizi e la planimetria dello stato dei luoghi, si rileva che per l'intero volume in copertura, costituito da deposito e torrino scale non è stato reperito alcun titolo abilitativo all'U.T.C. e pertanto è da considerarsi **abusivo e non sanabile**.

Altresì non si rileva nei titoli il parapetto di coronamento del lastrico.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il **LOTTO QUATTRO**:

Dal confronto tra le planimetrie dei titoli edilizi e la planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Difformità di sagoma (in riduzione) per diversa posizione di alcuni muri perimetrali.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella stima.

Giova precisare che nello stato di progetto della L.E. n. ...omississ...l'immobile non è identificato espressamente come locale commerciale ma appare tale nello stato di fatto della SCIA n. ...omississ..., di fatto mancando una espressa autorizzazione al cambio di destinazione d'uso a negozio.

Tuttavia la situazione amministrativa può essere regolarizzata in fase di completamento dei lavori.”.

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 Uno** risulta libero.

Il **Lotto Due** risulta occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

Il Lotto Tre:

Il sub. 10 risulta occupato da esecutato.

Il sub. 12 risulta occupato dall'esecutato.

Il sub. 13 risulta libero.

Il **Lotto Quattro** risulta libero.

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 21.10.2025 alle ore 15.00 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 20.10.2025.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

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 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.spazioaste.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

8

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione 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'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.

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. 45/2024 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT75Y 01005 03400 0000 0001 7849**; 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con 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.spazioaste.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.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del giorno 23.10.2025** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ORE);
- si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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.

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

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 ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

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.

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. 45/2024".

B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 45/2024) 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. 45/2024".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 45/2024 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"**

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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 incapiante, 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. mediante:

- inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c., prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita / non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni) allegando i seguenti documenti;
- pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astelegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti *internet* immobiliari privati (www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it), almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, 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 pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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, 08.07.2025

Il professionista delegato

Dott. Enzo Sorvino

