Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

TRIBUNALE DI NOLA
II Sez. Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Vincenzo Gentile con studio in Napoli alla Via Carducci 42, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza del 08/10/2024 del G.E. dott.ssa Valenti, del Tribunale di Nole, II Sezione Civile, Esecuzione Immobiliari, emessa nella procedura esecutiva immobiliare **N. RGE 553/1994 (alla quale è riunita quelle recanti il n. rge e il n. rge 284/2015**;

AVVISA

che il giorno **16/12/2025** alle ore **16:00** si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, **con modalità telematiche**, più segnatamente **vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona,** degli immobili pignorati, di seguito descritti, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

Si precisa che:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse precedentemente la data della vendita;
- L'offerta deve essere presentata per il singolo lotto e, pertanto, qualora l'offerente voglia partecipare per più lotti, non è consentito depositare un'offerta per più lotti;
- 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;
- Nel giorno e nell'ora stabilita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENI IN VENDITA

Letta la relazione di stima depositata in data **17/09/2024** dall'esperto, ing. Emanuele Sarno, stabilito il valore degli immobili a norma dell'art. 568, si determina che la vendita avverrà in n. 24 lotti, meglio identificati e descritti nell'elaborato peritale suindicato:

LOTTO 6

PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCOPARI, TRAVERSA CICERONE N. 10, SCALA B, PIANO T – OCCUPATO DAL DEBITORE

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 4, p.lla 1225, sub. 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 103 mq, totale escluse aree esterne 98 mq., Rendita 387,34 €.

L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato per civili abitazioni articolato su tre scale comuni di accesso, e risulta collocato nella Scala B, al piano terra.

Il bene è dotato di accesso dal lato sinistro del vano scala ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno e un corridoio. Altresì, è presente un terrazzo prospiciente il lato Ovest.

L'esperto ha accertato difformità catastali che rendono necessario la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

Valore d'asta: € 45.471,28
Offerta minima: € 34.103,46
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00

Per la regolarità edilizia del lotto, si riporta quanto accertato dall'esperto, nell'elaborato peritale:

"*Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata in maniera parziale con i soli titoli edilizi disponibili in atti.*
Il fabbricato, in cui sono ubicati i lotti da 1 a 11, è stato realizzato in assenza di licenza e/o concessione edilizia ma per lo stesso è stata presentata n. 1 Istanza di Condono – Legge n. 47 del 28/02/1985, prot. 15801 del 07/06/1986, intestata a Perillo Alfonso, con cui si chiede di sanare:
Superfice utile abitabile di mq 228,00 e superfice non residenziale di mq 69,63, per n.1 appartamento di 4 camere + 2 accessori (Mod. 47/85 -A);

Superfice non residenziale di mq 564, 87, per porzione di fabbricato (Mod. 47/85 -A);

Superfice utile abitabile di mq 234,36, per opere che hanno determinato un cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato (Mod. 47/85 -B).

Dal modello R si evince quindi che la superfice complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq 608,70 (n. 2 - Mod. 47/85 -A) e mq 234,36 (n. 1 Mod. 47/85 -B). Si rileva inoltre che l'anno di ultimazione dei lavori è il 1973. L'istanza è priva di grafici e di documentazione fotografica e non sono presenti identificativi catastali, pertanto non è stato possibile determinare quali siano le porzioni di fabbricato oggetto di sanatoria. La domanda è tutt'ora pendente dato che il Comune non ha emesso né il diniego della sanatoria né la concessione, ma risultano pagate le oblazioni. Ad ogni modo si ritiene che la superfice complessiva per la quale è stata presentata la suddetta istanza riuscirebbe a coprire al più n. 4 appartamenti.
È altresì presente una C.I.L.A. N. 2023-694 del 04/01/2023 per interventi di manutenzione ordinaria da effettuare in facciata e sulle coperture dei fabbricati che insistono al Foglio 4 P.lla 1225. Tale pratica è stata richiesta a fronte degli accessi effettuati, duranti i quali è emerso un diffuso stato di ammaloramento e distacco di vaste porzioni degli intonaci esterni, con situazioni di potenziali pericolo per la pubblica e privata incolumità. I lavori sono stati effettuati in seno alla procedura esecutiva sotto la direzione dello scrivente Esperto.
Giova sottolineare che per le unità immobiliari del fabbricato in oggetto, potrebbero essere presentate nuove domande di condono: ai senti dell'art. 40 comma 6, Legge n. 47/85, secondo cui: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge" gli abusi devono essere anteriori rispetto alla data stabilita per ciascuno dei tre condoni edilizi (L.n.47/85, L.n.724/94, L.n.326/03).
In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per

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

Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che l'immobile è allo stato ***abusivo,*** *anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento.*
Gli immobili non risultano agibili.
….

- *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."*

LOTTO 15

PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA PERILLON. 20, PIANO T - LIBERO

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 136 mq, totale escluse aree esterne 136 mq., Rendita 677,85 €. - LIBERO
L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è ubicato al piano terra.
Il cespite è provvisto di accesso dal lato Ovest e una doppia entrata dal lato Sud prospiciente Via Masseria Perillo. È composto da una cucina, 6 locali, due bagni, un corridoio e un forno. L'appartamento prospetta altresì sul cortile comune centrale del fabbricato.
L'esperto nella perizia ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e difformità di prospetto sul fronte prospiciente su Via Masseria Perillo. Si segnala inoltre che i locali esterni all'appartamento principale, prospicienti il cortile, sono stati realizzati senza titolo edilizio. Pertanto, a seguito di pratica edilizia, risulta necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di*

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto… Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.
Il fabbricato è stato costruito dai germani Perillo Alfonso e Fedele intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliamento.
È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.
L'immobile non risulta agibile.

…

- *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.*

Dal confronto (figura 27) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rilevano difformità in merito alla distribuzione interna e ai prospetti. In particolare si segnala la presenza di ulteriori locali nel cortile adiacente, che di fatto risultano del tutto abusivi. Occorrerà pertanto, procedere con la demolizione di tali locali. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto al quale verrà decurtato il costo della pratica edilizia in sanatoria. L'area di sedime residuale dei suddetti manufatti è invece attribuita al cespite in oggetto, poiché questi sono accatastati in uno all'unità."

Valore d'asta: € 76.767,03
Offerta minima: € 57.575,30
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 19

PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA PERILLO N. 20, PIANO 1 – OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 122 mq, totale escluse aree esterne 116 mq., Rendita 741,12 €.
Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su quattro piani fuori terra ed uno entro terra, ed è situato al piano secondo.
Si accede all'appartamento dal lato Est ed è composto da una cucina, quattro locali, un bagno, un anti-bagno e un corridoio. Sono presenti due balconi, uno prospiciente il lato Nord e uno prospiciente il lato Sud.
L'esperto ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni e difformità di prospetto sul fronte su Via Masseria Perillo. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto ... Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe*

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.
Il fabbricato è stato costruito dai germani Perillo Alfonso e Fedele intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.
È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.
L'immobile non risulta agibile.
…

- *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.*

…
Dal confronto … gura 35) tra lo stato dei luoghi e il grafico della Licenza Edilizia n.56/66, si rileva una diversa distribuzione interna e difformità di prospetto. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto che verrà stimato decurtando il costo della pratica edilizia necessaria a sanare le difformità riscontrate."
Valore d'asta: € 84.562,27
Offerta minima: € 63.421,70
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 25

PIENA PROPRIETA' - DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MASSERIA PERILLO N. 20, PIANO S1 - LIBERO

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 3, sub. 12. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 100 mq. Superficie catastale 144 mq. Rendita 650,74 €.
Il bene in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su quattro piani fuori terra ed uno entroterra, e risulta collocato al piano interrato.
Si accede al locale tramite una scala posta al lato Est ed è composto da 6 locali
L'unità immobiliare è utilizzata da diversi condomini e presenta impianti autoclave a servizio di altre unità.
L'esperto ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; errata collocazione dei pilastri; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto …Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.*
Il fabbricato è stato costruito dai germani Perillo Alfonso e Fedele intorno agli anni '50 e quindi la costruzione risulta essere antecedente al 01/09/1967. In data 16/05/1966 con Licenza Edilizia n.56 il fabbricato è stato oggetto di ampliato.
È altresì presente una C.I.L.A. N. 8329 del 01/03/2021, redatta in seno al presente procedimento, per interventi di manutenzione ordinaria di messa in sicurezza della facciata e delle coperture del fabbricato.

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

Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

L'immobile non risulta agibile.

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 piano seminterrato non è stato possibile un confronto tra i grafici della Licenza Edilizia n.56/66 e lo stato dei luoghi poiché in licenza è riportata la sola planimetria del piano terra e la pianta definita "Tipo" per i piani in elevazione. Dal grafico della sezione è stato possibile riscontrare la presenza del piano seminterrato ma non se ne intuisce la sagoma.
In tal caso, le ragioni del credito, relative all'atto di pignoramento rep. 2039 del 05/04/1991 (mutuo per notaio Trinchillo del 25/06/80, mutuo per notaio Luigi Mauro del 10/02/1982, mutuo per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1986, mutuo per notaio Enrico Santangelo del 29/09/1989), sono tutte antecedenti al condono L.n.724/94. Tale condono contiene un limite volumetrico per: nuove costruzioni, fino a 750 metri cubi; ampliamento fino al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria. Pertanto, trattandosi di unità immobiliari con cubatura inferiore ai 750 mc, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale, gli aggiudicatari potranno procedere con la presentazione di nuove istanze di condono. I costi del condono non sono prevedibili con esattezza dal momento che è previsto anche il riconoscimento di un danno ambientale da valutarsi all'esito del parere della soprintendenza. Si vuol inoltre rendere espressamente edotto l'acquirente che in tutto il territorio Vesuviano, le istruttorie delle domande di condono al momento non vengono portate a compimento dai comuni e restano pendenti. Pertanto l'esito stesso della domanda è al momento affetto da un'alea intrinseca e il rilascio del dispositivo in sanatoria è tutt'altro che scontato. La decurtazione operata tiene conto, in via forfettaria, sia dei costi da sostenere per il condono, sia dell'alea relativa alla conclusione positiva del procedimento. Si precisa che dove non diversamente specificato l'immobile è allo stato abusivo, anche se ricorrono astrattamente i presupposti per la presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 41 comma quinto del Testo Unico dell'Edilizia. L'esito sfavorevole della domanda di condono può condurre all'emissione di una ordinanza di remissione in pristino da parte del comune, che in caso di mancata ottemperanza, può portare tanto alla demolizione in danno, tanto all'acquisizione gratuita al patrimonio del comune, in ogni caso la perdita dell'investimento potrebbe essere totale. Pertanto la stima per comparazione diretta è stata adoperata unicamente al fine di attribuire un valore a
base d'asta, lasciando alla risposta del mercato, ogni valutazione circa la congruità dell'investimento."

Valore d'asta: € 8.730,80
Offerta minima: € 6.548,10
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 36

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAI SEGUENTI BENI:

- TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO – OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 505, Qualità Frutteto, Superficie are 12 ca 80, Reddito dominicale 29,75 €. Reddito agrario 10,91 €.

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

- TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 506. Qualità Frutteto. Superficie are 26 ca 45. Reddito dominicale 61,47 €. Reddito agrario 22,54 €.

- TERRENO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - TRAVERSA G. GOZZANO

Terreno censito in C.T. al foglio 5, p.lla 507. Qualità Frutteto. Superficie are 11 ca 88. Reddito dominicale 27,61 €. Reddito agrario 10,12 €.

I terreni in oggetto, siti in Traversa G. Gozzano, sono adibiti a parcheggio, recintato da un muro di tufo con cordolo di coronamento in calcestruzzo.

Trattasi di aree scoperte aventi categoria catastale "frutteto"

L'Esperto nella perizia ha accertato che: "*Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti.*

A seguito di accesso agli atti prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, è stata reperita Licenza edilizia n. 40/74, concessa ai germani Perillo Fedele ed Alfonso, per la costruzione del muro di cinta del suddetto fondo. Dai grafici della Licenza è possibile riscontrare che tale muro avrebbe dovuto avere un'altezza di mt 3,00 e uno spessore di cm 0,40.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2023, si è potuto constatare che il muro di cinta è conforme a quanto autorizzato in licenza ad eccezione del cancello di accesso allo stesso.

Suddetto cancello, non previsto da licenza, risulta graficizzato nella planimetria allegata all'istanza di condono – Legge n. 47 del 28/02/1985, prot. 15806 del 02/06/1986, relativa al complesso industriale adiacente.

Si segnala infine che il parcheggio è ad oggi asfaltato e che in atti non si dispone di titolo edilizio legittimante tale pavimentazione.

Pertanto occorrerà redigere adeguata pratica edilizia in sanatoria, al fine di legittimare il cancello esistente e procedere alla rimozione dell'asfalto, atteso che ***i fondi hanno vocazione agricola e non suscettibile di utilizzazione urbana****. Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del lotto in oggetto."*

Valore d'asta: € 31.676,35
Offerta minima: € 23.757,30
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 37

PIENA PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAI SEGUENTI BENI:

- DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO T - OCCUPATO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 218 mq., Superficie catastale 262 mq., Rendita 1.936,51 €.

Il cespite in oggetto, fa parte di un fabbricato che si articola su due piani fuori terra ed un suppenno, e risulta collocato al piano terra.

Il locale presenta due accessi sul fronte principale del fabbricato, che sono prospicienti il cortile comune ed un terzo accesso dal retro. È composto da cinque locali e tredici bagni.

L'esperto nella perizia ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale …, si rilevano le seguenti difformità: difformità di sagoma, diversa*

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

distribuzione interna e difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto."

- APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO 1 – OCCUPATO DAL DEBITORE

Abitazione di tipo civile censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub.3, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale 273 mq., Rendita 1.301,47 €.
L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su due piani fuori terra ed un suppenno, e risulta collocato al piano primo.
Si accede all'appartamento dal lato Sud-Est ed è composto da due cucine, sette locali, tre bagni e tre corridoi. È presente un balcone prospiciente il lato Sud-Est.
L'esperto nella perizia ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale …, si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; difformità di prospetto e errata collocazione della scala. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.*"

- DEPOSITO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA SCUDIERI N.91, PIANO 2 - OCCUPATO DAL DEBITORE

Deposito censito in C.F. al foglio 5, p.lla 822, sub. 4. Categoria C/2. Classe 3. Consistenza 70 mq. Superficie catastale 88 mq. Rendita 455,52 €.
L'immobile in oggetto, fa parte di un fabbricato articolato su due piani fuori terra ed un suppenno, risulta collocato al piano secondo, non è accessibile dal vano scala, ed è composto da un unico locale allo stato grezzo a cui si accede dal lato Est.
L'esperto nella perizia ha accertato che: "*Dal confronto … tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale …, si rilevano le seguenti difformità: errata collocazione dell'unità; difformità di prospetto. Risulta pertanto necessaria la presentazione di adeguata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.*"

Valore d'asta: € 149.430,37
Offerta minima: € 112.072,80
Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'esperto nella perizia ha accertato che: "*Giova premettere che, a seguito di accesso agli atti, prot. n. 34223/2021 del 13/09/2021, il Comune di San Giuseppe Vesuviano, eseguiti i controlli presso l'archivio, ha certificato che parte dei titoli abilitativi richiesti, seppur rubricati, non risultano reperibili. Pertanto, si segnala che la verifica della legittimità edilizia è stata effettuata con i soli titoli edilizi disponibili in atti. In riferimento al fabbricato, in cui sono ubicati i lotti da 39 a 41, sono state reperite: Licenza edilizia n. 260/73 del 22/05/1974 e n. 1 istanza di condono – Legge 47/85, prot. 15805 del 07/06/1986.*
La costruzione del compendio in oggetto non è antecedente al 01/09/1967, di fatto il fabbricato è stato edificato con Licenza edilizia n. 260/73, con cui si concedeva la realizzazione di un edificio di n. 2 piani.
L'istanza di condono prot. 15805 del 07/06/1986 intestata ad Alfonso Perillo, fu richiesta per "opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia che non comportano aumento della superfice utile o del volume assentito". In particolare si chiedeva di sanare gli interventi relativi a n. 1 appartamento composto da n. 5 stanze e n. 2 accessori, con superfice utile abitabile di mq 145,42 e superfice non residenziale di mq 247,44 (Mod. 47/85 -B). Dal modello R si evince

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

quindi che la superfice complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria è di mq 293,88 (n. 1 Mod. 47/85 -B).
L'istanza è priva di grafici e di documentazione fotografica e non sono presenti identificativi catastali, pertanto non è stato possibile verificare la conformità edilizia dello stato di fatto. Ad ogni modo, lo scrivente ritiene plausibile che la superfice utile abitabile di mq 145,42, indicata nell'istanza, corrisponda a parte dell'appartamento al piano primo (lotto n. 40) e che la superfice non residenziale di mq 247,44, corrisponda all'intero piano terra (lotto n. 39). Infine, giova sottolineare che, tenuto conto della Licenza edilizia n. 260/73, con cui si concedeva la realizzazione di un edificio di n. 2 piani, il piano secondo, occupato dal suppenno (lotto n. 41), è da ritenersi del tutto abusivo. La domanda è tutt'ora pendente dato che il Comune non ha emesso né il diniego di sanatoria né la concessione, ma risultano pagate le oblazioni.
Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima dei lotti in oggetto che verranno stimati secondo il loro valore d'uso, ad eccezione del piano terra, il cui valore sarà calcolato con il metodo della comparazione diretta, decurtando i costi di completamento del condono.
…

- *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.*

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA
Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 **avv. Vincenzo Gentile**;
1) L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di € 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), potrà essere formulata, **entro e non oltre le ore 23:59 del 15/12/2025**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore, la vendita di interesse e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria ed in particolare: 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita, offerte per più soggetti; 2) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; 3) i dati dell'offerente (se diversi dal presentatore

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti. Se l'offerente è minore, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; 4) l'indicazione del prezzo offerto e il termine del pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, precisando che, quanto al numero del CRO effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono inserirsi solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere; 5) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

2) All'offerta, telematica, dovranno essere allegati: 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto intestato **alla procedura, aperto presso BNL**; 3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; 5) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 6) se l'offerta viene 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;

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere: 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 2) 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 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**;

4) **L'offerta** e i relativi documenti **allegati**, **va inviata** 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);

5) 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

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

dell'art. 15, comma 1, d.m. n.32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it

6) 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;

7) **La cauzione,** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario della procedura, aperto presso BNL, recante il seguente codice **IBAN IT 07 O 010 0503 4000 0000 0014 473** (IT – ZERO SETTE – O – ZERO UNO ZERO – ZERO CINQUE ZERO TRE – QUATTRO ZERO ZERO ZERO – ZERO ZERO ZERO ZERO – ZERO ZERO UNO QUATTRO – QUATTRO SETTE TRE).

Il bonifico con causale "***Proc. Esecutiva n. 553/94 R.G.E., lotto n. …*** (INDICARE QUELLO PER IL QUALE SI DEPOSITA L'OFFERTA)***, versamento cauzione***", dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 riscontrerà l'accredito delle somme sul conto cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se la cauzione sarà inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del referente della vendita, al soggetto offerente non resosi aggiudicatario con disposizione di bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

8) L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato dallo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss. c.p.c. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica. **La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it.**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

9) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica, dell'esito del riscontro effettuato da gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it. 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.

10) L'offerta presentata è irrevocabile. In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta non è inferiore di più di ¼ al VALORE D'ASTA indicato, l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 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 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 e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli 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: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine del versamento del prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

11) **La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai propri partecipanti ogni rilancio effettuato; **4) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; 5) la gara avrà termine alle ore 13:00 del 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); 6) la deliberazione finale sulle offerte per lo svolgimento della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi); 7) qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 8) 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.

12) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà: 1) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms; 2) al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report del sito del gestore.

13) L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

14) Ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

15) Il professionista provvede sull'**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) 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;

16) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo** e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, con l'indicazione del numero del lotto e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (precisando 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 al **"Tribunale di Nola Proc. Esec. RGE 553/94"**. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del professionista che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato**, "Tribunale Nola Proc. ESEC. N. 553/94**", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (o quella diversa e minore somma che potrà essere determinata a seguito della volontà dell'aggiudicatario di volersi avvalere di agevolazioni fiscali) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto

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

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

versato in eccedenza. Il saldo prezzo ed il fondo spese, se corrisposti a mezzo assegno circolare secondo le modalità sopra indicate, andranno depositati presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via G. Carducci n. 42, dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle ore 19 e comunque previa intesa telefonica con il professionista medesimo;

17) 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 del secondo comma dell'art. 587 cpc;

18) La vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma delle legge 47\85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 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;

19) L'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e\o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario;

20) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

21) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

22) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

23) L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 – bis c.p.c. sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (60) giorni prima della data fissata per la vendita, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, delle planimetrie (se risultante dalla perizia) e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

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

Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

b) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita;
c) Pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it, ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
d) Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della data della vendita di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postal-target a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
e) Pubblicazione di *Virtual Tour 360°* dell'immobile pignorato;
24) Gli interessati all'acquisto, prima della data della vendita, potranno visionare l'immobile, tramite richiesta al custode giudiziario, avv. Vincenzo Gentile, dal portale delle vendite pubbliche o prendendo contatto con il custode.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Napoli, 29 SETTEMBRE 2025

Avv. Vincenzo Gentile

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

Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

DICHIARAZIONE *EX* ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

Il sottoscritto avv. Vincenzo Gentile del Foro di Napoli, c.f. GNT VCN 60D28 F839Q, professionista delegato della proc. esec. N. RGE 553/94 Trib. Nola, chiede all'UNEP presso il Tribunale di Nola di procedere alla notifica dell'antescritto atto ed all'uopo

DICHIARA

che la notifica riguarda una procedura instaurata prima del 28 febbraio 2023.

Napoli, 30 settembre 2025

Avv. Vincenzo Gentile

U.N.E.P. NOLA

Come richiesto in atti, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Nola, vista la richiesta presentata dall'avv. Vincenzo Gentile, e la dichiarazione resa dal medesimo, ho notificato copia del presente atto a:

1) Perillo Francesco (1969), residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Traversa Cicerone n.10/4 (già Via Scopari n.67)

2) Perillo Maria residente in San Giuseppe Vesuviano alla traversa Cicerone 10/3

3) Perillo Giuseppina, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Salvati n. 37

4) Perillo Fedele, in proprio e quale erede di Sabatino Raffaella o Raffaela, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Scudieri n. 91

5) Perillo Carmine Andrea, in proprio e quale erede di Sabatino Raffaella o Raffaela, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Scudieri n. 93

6) Perillo Armando, in proprio e quale erede di Sabatino Raffaella o Raffaela, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Scudieri n. 93

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

Avvocato Vincenzo Gentile

Via G. Carducci, 42 - 80121 Napoli
Tel. (+39) 081 4238335 - (+39) 081 4207079 - Fax (+39) 081409622
Pec: vincenzogentile@avvocatinapoli.legalmail.it
Email: vincenzogentile60@gmail.com

7) Perillo Amalia (1968), in proprio e quale erede di Sabatino Raffaella o Raffaela, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Scudieri n.93

8) BNL elett.te dom.ta con l'avv. Tullio De Spucches c/o cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale Nola

9) Avv. Alfredo Policino, procuratore di Perillo Amalia (1966), all'indirizzo pec alfredopolicino@pec.it

10) Avv. Domenico Sgambati, procutatore di AMCO, all'indirizzo pec domenico.sgambati@avvocatiavellinopec.it
11) Avv. Pasquale Landolfi, procuratore B. di Roma, all'indirizzo pec pasqualelandolfi1@avvocatinapoli.legalmail.it
12) Avv. Roberto Esposito, procuratore Castello Finance, all'indirizzo per robertoesposito2@avvocati.napoli.legalmail.it
13) Avv. Francesca Strazzera, procuratore di Italfondiario, all'indirizzo pec francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it
14) Avv. Antonio Tanzillo, procuratore domiciliatario Soviero e C. snc, all'indirizzo pec antonio.tanzillo@pecavvocatinola.it
15) Avv. Renato Buonajuto, procuratore Acquedotto Vesuviano, all'indirizzo pec renatobuonajuto@avvocatinapoli.legalmail.it

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