

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICASENZA INCANTO ASINCRONA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E. n. 64/2021

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Daniela Nappi.

Il sottoscritto avvocato Daniela Nappi con studio in Napoli, via Pirro Ligorio n. 23 delegata, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Guardasole - Sezione Immobiliare Civile del Tribunale di Nola con ordinanza del 24 gennaio 2023, ora G.E. dott. Gennaro Beatrice al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il **giorno 19 del mese di maggio dell'anno 2026 alle ore 10,00** tramite il collegamento al portale www.astetelematiche.it e presso il proprio studio in Napoli, via Pirro Ligorio n. 23, procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità telematica senza incanto della piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) - LOTTO UNICO.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti prescrizioni:

- il **gestore della vendita telematica** è la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.
- il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it
- il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Daniela Nappi.

Modalità di partecipazione - OFFERTE

1) Le offerte di acquisto devono pervenire entro le ore **13,00 del giorno 18 maggio 2026** (giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte).

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria in particolare:

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



pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

certificata;

- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del

2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma

dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta

completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005;

il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un

suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del

richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione

dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura

del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32

del 2015.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore,

quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriore

offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Il presentatore deve precisare il titolo in base al quale presenta l'offerta per conto

dell'offerente (a titolo personale, in qualità di legale rappresentante, per persona

da nominare (solo avvocato) procuratore speciale, tutore, etc.

L'offerta ed 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), fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio

delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

CAUZIONE

2) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a *"TRIBUNALE DI NOLA PROC ESEC R.G.E. 64/2021 CAUZIONE"*

accesso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 24 W 01005 03400 000000016780.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato,

l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

3) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa tramite credenziali personali, in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a

sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

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

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

- a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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 artt. 588 e 589 c.p.c.;
- b) In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si

deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

5) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

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

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

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

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

- la gara avrà termine alle **ore 13,00 del giorno 26 maggio 2026, ovvero il settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista ha avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero in data **27 maggio 2026**;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un

giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

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

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

ASSEGNAZIONE

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

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

- a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 stato 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.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

- a) Il creditore procedente e gli eventuali creditori intervenuti dovranno depositare entro il termine di 30 giorni nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l'eventuale conguaglio dovuto.

8) Versamento saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI NOLA PROC ESEC R.G.E. 64/2021 PREZZO" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo codice IBAN IT 24 W 01005 03400 000000016780 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC ESEC RGE N. 64/2021 TRIB. NOLA"

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

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

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui sopra, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le

spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI NOLA PROC ESEC RGE 64/2021 SPESE" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC ESEC RGE N. 64/2021 TRIB. NOLA".

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

La liberazione dell'immobile aggiudicato, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere contestualmente al versamento del saldo prezzo, la volontà di avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 cpc, come modificato dalla legge n 8/2020.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e/o tributari derivanti dalla vendita.

Le spese di cancellazione delle formalità, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Se l'offerente intende avvalersi della possibilità di versamento del saldo del prezzo tramite contratto di finanziamento ex art.585 c.p.c. dovrà farne richiesta nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario deve rendere le dichiarazioni di legge relative all'antiriciclaggio.

9) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si

troverà al tempo del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

PUBBLICITA'

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- mediante pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalenola.it;

- mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno **45 (quarantacinque)**

giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc..

- effettuazione del servizio virtual tour 360° da pubblicare sul sito aste giudiziarie e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità.

11) A norma dell'art.591 bis c.p.c. le attività di vendita saranno espletate presso il proprio studio in Napoli, via Pirro Ligorio n. 23.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la cancelleria.

Il custode giudiziario avvocato Daniela Nappi, fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale degli immobili rendendosi disponibile ove possibile o delegando un proprio collaboratore ad accompagnare qualunque interessato a visitare gli immobili.

Maggiori informazioni presso delegato e custode giudiziario: Tel. 081/558.64.21

– e-mail avv.danielanappi@gmail.com; o Cancelleria del Tribunale di Nola

Siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv -

www.tribunale.nola.giustizia.it - www.casa.it - www.idealista.it -

www.bakeca.it - www.subito.it - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

(anche per prenotazioni visite)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

In Casalnuovo di Napoli (NA), Via Giuseppe Ungaretti n. 12:

- piena proprietà del locale depositato al piano seminterrato avente accesso da una rampa carrabile, superficie lorda mq 318, confinante con rampa di accesso, particella 471 e particella 453.

Riportato nel NCEU del Comune di Casalnuovo di Napoli fol. 3, particella 614 sub 30, Cat. C/2, consistenza 289 mq, Cl. 1, Via Giuseppe Ungaretti n. 12, p. S1, Rendita Euro 373,14 - Libero;

- piena proprietà del locale depositato al piano seminterrato avente accesso sia attraverso il locale sub 30 sia dal vano scala riportato in catasto con il sub 29, superficie lorda 35 mq, confinante con particella 453, viale privato, vano scala sub 29.

Riportato nel NCEU del Comune di Casalnuovo di Napoli fol. 3, particella 614 sub 31, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza 29 mq, Via Giuseppe Ungaretti n. 12, p. S1, Rendita Euro 44,93 - Libero.

VALORE D'ASTA: Euro 77.883,00 (settantasettemila ottocento ottantatré/00).

OFFERTA MINIMA (corrispondente al 75% del valore d'asta): 58.412,25 (cinquantottomila quattrocento dodici/25).

Offerte minime in aumento per l'eventuale gara Euro 2.000,00 (duemila/00).

PRECISAZIONI DEL C.T.U. STATO DEI LUOGHI

Dallo stato dei luoghi risulta che nel locale identificato con il sub 31 è installato

un impianto di autoclave con i relativi serbatoi.

In merito come si evince dalla documentazione in atti non può escludersi l'esistenza di una servitù di presa d'acqua in favore del condominio, servitù costituita dall'originario costruttore e quindi per destinazione del padre di famiglia.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Agli effetti della Legge 47/85 e della normativa vigente dalla perizia del C.T.U.

in atti, ed alla quale espressamente si rinvia, risulta che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e che per il compendio immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 31/88;
- variante alla concessione edilizia n. 14 del 2 febbraio 1991;
- concessione edilizia in sanatoria n. 236 del giorno 8 novembre 2022, avente ad oggetto il piano cantinato.

Precisa il C.T.U. che dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alle citate pratiche ha riscontrato quanto segue.

Il locale identificato con il sub 30 è diviso in due locali mediante il prolungamento di un muro divisorio. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sarà pari ad euro 800,00 (Bene 1).

E' stato realizzato un vano tra l'immobile sub 30 e il sub 31. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari ad euro 800,00 (Bene 2).

Ha altresì riscontrato un diverso posizionamento del muro delimitante la cassa scale/vano ascensore e confinante con il sub 30 ed il sub 31.

Gli attuali sub 30 e 31 derivano dalla soppressione del sub 14 la cui planimetria catastale corrisponde all'intera superficie realizzata con i titoli autorizzativi citati.

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica sia per la fusione che

per il frazionamento relativo agli attuali subalterni.

E' possibile regolarizzare le difformità con pratica Scia con costi stimati di euro 3.000,00.

Il tutto più ampiamente riportato nella consulenza tecnica cui espressamente si rinvia.

In ogni caso l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ed all'art.40, VI comma della citata Legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente.

- Si dà atto che dalla perizia in atti non risulta la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, nè certificato di abitabilità/agibilità.

Si evidenzia l'insufficienza di notizie in materia di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente.

Napoli, 6 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Daniela Nappi

