

**ORIGINALE**

**AVV.TO SABATINO MADONNA**  
STUDIO LEGALE ASSOCIATO COPPOLA - MADONNA  
81055 Santa Maria Capua Vetere (Ce)  
Viale Kennedy, 90 - Condominio La Murata  
Tel 08231656102 - Fax 08231656105  
Mail: [sabatino.madonna@legalecm.it](mailto:sabatino.madonna@legalecm.it)  
Pec: [sabatino.madonna@avvocatismcv.com](mailto:sabatino.madonna@avvocatismcv.com)  
P.IVA 04371890619 - Cod.univoco KRRH6B9

## **TRIBUNALE DI NOLA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **Avv.Sabatino Madonna**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Miriam Valenti del 30.05.2023 ex lege 302/98;

- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;

- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;

- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;

- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 403/2012**, contro i signori 1) 

 in virtù di

pignoramento immobiliare notificato in data 28.09.2012 e regolarmente trascritto in data 18.02.2013 ai nn.Reg.Gen.7428/Reg.Part.5566 presso la competente Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;

-Creditore Pignorante: Banca Popolare Vesuviana soc.coop, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dagli avv.ti Alfredo ed Edgardo Ricciardi, con il quale elettivamente domicilia in San Giuseppe Vesuviano Via Pessoni n.22;

-letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

- rilevato che va disposta la vendita;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **26.03.2025** alle ore 12:30 e seguenti, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)



Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Sabatino Madonna.

### **OFFERTA**

**L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche, nonché attraverso il portale delle vendite telematiche **www.astetelematiche.it**, 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 di iscrizione alla gara.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.**

**L'offerta deve contenere:**

- 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 devono essere allegati i seguenti documenti:**

- 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 (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 che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

-se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ex art.571 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

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.

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).

E' attivo presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On.Francesco Napoletano n.156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n.204), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13:00, tel.3457935676.

Si rappresenta inoltre che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato sabatino.madonna@avvocatismcv.com; 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.

**Si precisa 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; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.**

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Nola (**Tribunale di Nola Proc. Nr. RGE 403/2012**) acceso presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata-Filiale di Santa Maria Capua Vetere con il seguente codice **IBAN IT11S053857504000000003174**; nella causale del bonifico deve essere indicato il numero della procedura esecutiva; 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 al Tribunale di Nola, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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'accesso all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it): almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione; un estratto dell'invito di

cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'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 e del bollo 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**

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;

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:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto sarà così determinata:  
VALORE LOTTO RILANCIO

da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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 settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**

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

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

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

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al 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 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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### 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 ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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.

### PUBBLICITA'

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento, almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc;
2. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito *web* [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);

3. Pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *internet* immobiliari privati 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell’edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano Il Mattino o La Repubblica;

5. divulgazione dell’avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 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.;

6. mediante pubblicazione di virtual tour 360° dell’immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).

### **SALDO PREZZO**

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola indicato nell’avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola procedura esecutiva n. 403/2012 R.G.E.

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

Se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l’aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità

di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

### **FONDO SPESE**

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario**, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione 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 forfetario per gli oneri tributari, 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. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

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

### **ISTANZA LIBERAZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e 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 all'art.605 cpc dovrà, ai sensi dell'art.560 comma 6 cpc, formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo o, in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfatta) o dal versamento delle spese (se soddisfatta). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

### **PRECISAZIONI**

**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.

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 o di regolarizzazione catastale 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 e 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102 – fax 0823.1656105), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Si comunica inoltre che, in caso di aggiudicazione, entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditore ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le

somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;

3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art.2776 c.2 e c.3 cc, a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un piccolo fabbricato a carattere familiare sito in San Giuseppe Vesuviano (Na) al vico del Canto n. 27/3, loc. Mattiuli, composto da cantinola al piano seminterrato, unità abitativa e adiacente locale ex autorimessa, oggi collegati tra loro, nonché portico al piano terra, unità abitativa al piano primo, unità abitativa, ancora al rustico, al piano secondo nonché, infine, lastrico di copertura su quota parte del quale, allo stato, insiste una ulteriore unità, realizzata in ampliamento della consistenza originaria; il tutto collegato da scala interna comune; confinante nel complesso con ad est: viale privato (foglio 4, p.lla 1115), a nord: unità aliena (foglio 4, p.lla 1113), a ovest: unità aliena (foglio 4, p.lla 2666), a sud: unità aliena: (foglio 4, p.lla 724). La consistenza descritta risulta censita in C.F. al foglio 4, p.lla 1114, sub 6 Cat. C2, classe 2, consistenza 60 mq, sup.cat.103 mq, rendita € 334,66, interno 5 Piano S1 per il piano seminterrato; F.4 p.lla 1114 sub 2 cat. A3, cl.3, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq, rendita € 330,53, interno 1 piano T per l'unità abitativa del piano terra; F.4 p.lla 1114 sub 3 cat. C6, cl.3, cons.30 mq, sup.catastale 40 mq, rendita 123,95 euro, interno 2 piano T per il limitrofo locale terraneo e l'antistante portico; F.4 p.lla 1114 sub 4 Cat. A3, cl.3, cons.6,5 vani, sup.catastale 134-140 mq, rendita euro 537,12 euro, interno 3 Piano 1 per l'unità abitativa al piano primo; F.4 p.lla 1114 sub 5 Cat. F3 interno 4 piano 2 per l'unità al rustico sita al piano secondo. La scala interna è identificata con il sub 1 quale BCNC mentre, al piano terzo, lastrico e unità sullo stesso insistente risultano accessioni prive di identificativi catastali.**

L'esperto stimatore riferisce che gli estremi catastali riportati coincidono con quelli del pignoramento (trascritto in data 18/02/2013 ai nn. 7428/5566) limitatamente ai dati identificativi (foglio, particelle e subalterno) ma non a quelli di classamento in quanto le unità, al tempo del detto pignoramento, erano censite con la categoria F3, ossia "fabbricato in corso di costruzione". In data 29/08/2022, in particolare, i subalterni 2, 3, 4, 6 hanno subito la variazione che li ha portati alle odierne categorie, rispettivamente, A3, C6, A3, C2. L'unità sub 5

**risulta ancora censita come F3. Il lastrico di copertura, e annesso volume in ampliamento, risultano, invece, privi di identificativo catastale.**

L'esperto stimatore riferisce altresì che per la cantina al piano S1 – p.lla 1114, sub 6 i dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione); la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale a causa di piccole variazioni sul percorso di accesso ai luoghi.

Per l'unità al piano T – p.lla 1114, sub 2 i dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione); la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale in quanto alla presente unità risulta annesso il limitrofo locale sub 3.

Per il locale al piano T – p.lla 1114, sub 3 i dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione); la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato attuale in quanto l'unità, con dimensioni ridotte (a vantaggio del patio esterno divenuto più ampio), risulta annessa alla limitrofa unità sub 2.

Per l'unità al piano 1 – p.lla 1114, sub 4 i dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione); la planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi.

Per l'unità al piano 2 – p.lla 1114, sub 5 i dati catastali non coincidono pienamente con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento, nonché nella relativa nota di trascrizione, in quanto in questi ultimi la categoria catastale è la F3 (unità in corso di costruzione); non risulta planimetria catastale abbinata in quanto l'unità è ancora classata con la cat. F3.

L'unità al piano terzo e l'annesso terrazzo (area di copertura del fabbricato) sono privi di identificativi catastali.

L'esperto stimatore riferisce altresì che gli esecutati, nel 1982 acquistavano un appezzamento di terreno in località Mattiuli con soprastante vetusto manufatto composto da due vani con cucina e bagno al piano terra e cantinato sottoposto alla cucina. Dopo l'acquisto demolivano il vecchio manufatto per edificare un nuovo fabbricato multipiano in totale assenza di titoli autorizzativi. Nel 1986, l'esecutato approfittava dell'opportunità offerta dalla legge 47/85 e presentava specifica istanza di condono assunta al protocollo del comune di San Giuseppe Vesuviano con n. 21146 in data 27/08/1986, prat. UTC n. A2682 - gruppo 5. L'istanza originaria, in particolare, si riferiva alla edificazione di un fabbricato composto da piano seminterrato con due cantinole, deposito e box auto al piano terra e due

unità abitative ai soprastati piani primo e secondo; il tutto insistente sulla p.lla 1114 del foglio 4. Nel 2000, l'esecutato integrava la pratica che, però, restava priva di istruttoria definitiva e di inoltrò alla competente Soprintendenza per i pareri del caso. Allo stato, dunque, l'istanza risulta sospesa e indefinita. Vanno però a questo punto evidenziate una serie di criticità che potrebbero inficiare proprio il buon esito della stessa. Innanzitutto, va segnalato il regime vincolistico del luogo di afferenza che è gravato da vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/04 ma, soprattutto, vanno evidenziate le modifiche postume subite dalla proprietà. Rispetto allo stato cristallizzato dalla pratica di condono, infatti, oltre a difformità interne e al cambio di destinazione d'uso del piano terra (ove era previsto un deposito e un box auto in luogo dell'odierno appartamento), risulta una sensibile modifica al piano copertura dove l'originario torrino scala è stato ampliato a costituire una ulteriore unità, composta da un ampio ambiente con angola cottura e annesso bagno, dal quale poi si accede al terrazzo pavimentato di copertura. Si tratta di modifiche che non potevano essere apportate in circostanza di condono pendente. Nel caso dell'ampliamento del volume di copertura, si tratta di modifica non assentibile in alcun caso. Dette variazioni, dunque, rappresentano un impedimento al possibile buon esito dell'istanza di condono. Dovrebbe, pertanto, innanzitutto prospettarsi il ripristino allo stato di cui alla detta istanza ma, anche in tal caso, non è certo il buon esito della domanda. Tanto premesso, atteso il citato stato di sospensione dell'istanza di condono e l'esito incerto della valutazione finale della stessa, fermo restando le criticità evidenziate che potrebbero inficiare detto esito in termini positivi, in sede di stima è stato applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, al valore di mercato, che traduca l'alea di incertezza e criticità dell'attuale assetto urbanistico dei luoghi. A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che: Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica (APE) delle unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del compendio, almeno relativamente all'unità del piano primo; Non si rinviene alcuna licenza di abitabilità e/o agibilità dei luoghi; Non si rinviene attestazione relativa alla conformità degli impianti delle unità.

Alla data di redazione del presente avviso l'immobile occupato è dai debitori eseguiti

#### **VALORE D'ASTA**

**€ 63.703,50 (euro sessantatremilasettecentotre/50)**

#### **OFFERTA MINIMA**

**€ 47.778,00 (euro quarantasettemilasettecentosettantotto/00)**

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti dell'Ing. Alba De Pascale alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze,



accessioni ed accessori,  
ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Santa Maria Capua Vetere, 30.12.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna

