

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

TRIBUNALE DI NOLA  
SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE RG. 152/2022  
G.E. DOTT.SSA ROBERTA GUARDASOLE  
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN  
MODALITA' ASINCRONA

L'avv. **Carolina Varricchio**, con studio in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, (tel. e fax 08119568347, mail. carolina.varricchio@fastwebnet.it), delegato alle operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta Guardasole, con ordinanza del 02/07/2024, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 152/2022,

**AVVISA**

- che il giorno 10 gennaio 2025 alle ore 16.00 presso il proprio studio sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, piano terra, scala A int. B), si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dei cespiti pignorati, analiticamente descritti nella

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

perizia redatta dall' Arch. Mirella Ventrone, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), perizia alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica e catastale dei beni.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

**Piena ed intera proprietà di fabbricato a destinazione residenziale ubicato nel comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Vecchia Casilli n. 80\1 costituito da n.2 livelli fuori terra + terrazzo di copertura, un livello seminterrato e cortile pertinente di circa 50,00 mq. così composto:**

• Bene N° 1 –catasto fabbricati- Ente urbano, terreno di sedime del fabbricato **Identificato catastalmente al foglio n.11, particella n.1550** della superficie complessiva di 361,00 mq., contrada Schiavuni.

• • Bene N°2- Unità immobiliare (livello seminterrato e piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120).

**Identificato nel NCEU del predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 101, cat. A/2, 282 mq.**

• • Bene N°3- Unità immobiliare (piano terra dello stesso edificio) sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Vecchia Casilli n.80/1 (catastalmente n.120).

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

**Identificato nel NCEU del predetto comune al F.11 p.lla 1550 sub. 3, cat. C/6,**  
60 mq.

**Confini:** il fabbricato insistente sulla particella 1550 al Fg. 11, risulta confinante con: particella 1619 (ad ovest); particella n. 209 (ad est); particella 1617 (a nord); Via Vecchia Casilli a sud.

L'area in cui il fabbricato è inserito è centrale e ben servita e dista circa 800 metri dal Municipio.

L'immobile è in ottime condizioni di conservazione, le finiture sono di qualità.

#### VALORE D'ASTA

**Prezzo base: € 320.600,00 (euro trecentoventimilaseicento/00)**

**Offerta minima presentabile: € 240.450,00 (euro duecentoquarantamilaquattrocentocinquanta/00)**

**Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

#### REGOLARITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalla relazione di stima redatta dall' arch. Mirella Ventrone, alla quale si fa espresso rinvio, si evince quanto segue:

*“ A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Vesuviano si rilevava che:*

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- *l'intero fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata effettuata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pratica edilizia n.23986 del 30-09-86.*

- *In data del 04-06-1987, prot. 16048, il comune di San Giuseppe Vesuviano ha inviato al proprietario dell'immobile richiesta di integrazione della pratica di condono edilizio nella quale si invitava il proprietario a depositare, tra l'altro, tutta la documentazione planimetrica mancante*

- *In data del 20-05-2003, prot. 9898, veniva inoltrata integrazione alla domanda di condono corredata dei documenti richiesti dall'ufficio tecnico del comune, comprese le planimetrie mancanti e tutte le ricevute dei bollettini di pagamento per l'oblazione dovuta.*

- *Il comune di San Giuseppe Vesuviano non si è pronunciato circa la richiesta di condono che a tutt'oggi risulta ancora inevasa*

· *Il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel vigente P.R.G. in Ambito 5, con indice territoriale di 0,23 mc/mq., non edificabile in quanto l'ambito di appartenenza è sprovvisto dei P.P.E. Il comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica circa l'area in cui risiede il fabbricato.*

*La sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nella richiesta di condono edilizio e lo stato dei luoghi. Si rileva che i disegni contenuti nella pratica di condono non sono rispondenti a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali in quanto il piano terra è stato ampliato di*

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

*circa 40,00 mq. di superficie abitabile ed il terrazzo di copertura, presente nei disegni del condono, non risulta accatastato. Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali anche se la planimetria catastale del terrazzo di copertura risulta mancante.*

*Le difformità verificate tra quanto depositato al comune e lo stato dei luoghi riguardano l'ampliamento al piano terra e la costruzione di un volume sul terrazzo.*

*La data di accatastamento del fabbricato risulta essere del 04-02-1987*

*· Difformità non sanabili:*

*(...) le difformità riguardano:*

- Aumento di volume abitabile del piano terra di circa 40,00 mq*
- Costruzione di un volume di circa 15,00 mq. (cucina) sul terrazzo di copertura del fabbricato.*

*Tutte le modifiche elencate non sono state autorizzate da alcuna autorità competente, non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di San Giuseppe Vesuviano non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi*

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, si valuta di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella richiesta di concessione in sanatoria e di sottrarre tale cifra al valore finale del fabbricato. Per quanto riguarda le trasformazioni interne all'edificio, tali attività sono sanabili attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R.: 380/01 e s.m. Il costo approssimativo quantificato all'attualità è di circa € 3500,00 circa per oblazione oltre a spese tecniche e diritti di segreteria. Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale, depositare quella del terrazzo di copertura (perché presente nei grafici del condono) e depositare all'accatastamento dell'area adibita a giardino. Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto si sono considerati da eseguire i lavori edili così sinteticamente specificati come segue:

· Per quanto concerne le opere di demolizione di parte del piano terra di 40,00 mq, di chiusura delle aperture perimetrali, compresa la ricostituzione del manufatto architettonico a seguito dei lavori di abbattimento. Si valuta a corpo 400,00 ogni mc

Per cui: 40,00 mq x 400,00 = 16.000,00 euro

Per quanto concerne il ripristino del terrazzo che consiste nella demolizione del volume di circa 15.00 mq e ripristino dello stato dei luoghi con relativa

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

*ricostruzione e riconfigurazione delle aperture Si valuta a corpo 6.000,00 euro.*

*Il costo determinato in via forfettaria necessario per il ripristino dei luoghi, comprensivo dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, e di ogni altro onere, sarebbe di circa (cifra tonda) 22.000,00 euro.*

*Aggiungendo a tale importo le spese relative alla DIA/CIL in sanatoria, l'importo complessivo per rendere di nuovo l'immobile conforme ai titoli autorizzativi, oltre a spese tecniche e diritti di segreteria, sarebbe pari a:*

*oneri da versare per il ripristino dello stato dei luoghi: € 22000,00 + € 3500,00  
= TOTALE € 25.500,00 “*

#### **VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI**

Non è costituito un condominio in quanto l'immobile è un fabbricato indipendente abitato dai soggetti eseguiti

In base a quanto accertato dall'esperta arch. Mirella Ventrone: *“Il fabbricato di cui l'immobile è parte rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ai sensi della legge n.42/2004 e della n.138/89. L'area è sottoposta al vincolo di rischio vulcanico ai sensi della legge regionale n.21/2003 e rientra nella perimetrazione della zona R.U.A. del P.T.P. dei comuni vesuviani “*

#### **PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

La piena proprietà del terreno di sedime sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), contrada Schiavuni, censito in C.T. fl. 11 n. 1550 (ex 1481/b) (su cui è stato edificato il fabbricato identificato al CF al fl. 11, part. 1550, sub 101 e sub 3) è pervenuta all'esecutato per acquisto fattone a titolo di donazione in virtù di atto a rogito del notaio Giuseppe Tortora di San Giuseppe Vesuviano in data 26/06/1981, rep. 79966, trascritto presso l'Agenzia del territorio Napoli 2 in data 02/07/1981 ai nn. 16906/14633;

I beni sono attualmente occupati dagli esecutati.

#### LOTTO 2

**Piena ed intera proprietà di terreno agricolo sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) contrada Rosa identificato al Catasto Terreni alla particella n.1219 del foglio n.13 reddito domenicale euro 56,32, reddito agrario euro 11,91, superficie 2.097,00 mq.**

**Confinante con:** particella 458 (ad ovest), particella n. 1023 (ad est), particella 582 (a nord), particella 1216 a sud.

Il terreno di circa 2000,00 mq., con qualità nocchieleto è ubicato in ambito E, zona agricola, con indice territoriale di 0,02 mc/mq. per le sole strutture a conduzione del fondo.

Il terreno, completamente pianeggiante, si sviluppa ad una quota compresa tra i 2 ed i 3 mt. s. l. m. e risulta sufficientemente sistemato superficialmente.



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale, sulla quale si aprono comodi accessi carrabili.

Attraverso le strade indicate, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Il lotto può considerarsi un'unica entità raggiungibile da una strada interna che prosegue e si addentra nel territorio agricolo. Per quanto concerne i confini, una porzione corrispondente alla parte Ovest è completamente occupata dalle strutture agricole; la zona Est, occupata in parte dai fabbricati e da terreni agricoli pertinenziali

#### VALORE D'ASTA

**Prezzo base: € 47.225,00 (euro quarantasettemiladuecentoventicinque/00)**

**Offerta minima presentabile: € 35.418,00 (euro trentacinquemilaquattrocentodiciotto/00)**

**Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**

#### PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

La piena proprietà del terreno in San Giuseppe Vesuviano, contrada Rosa, al CT fl. 13, part. 1219, è giunta agli esecutati per acquisto fattone, in comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Monda Alfonso di Napoli in data 21 marzo 2002 rep. 16193, trascritto in data 12 aprile 2005 ai nn. 18488/10678.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)  
PEC : [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it)

Il bene è in possesso degli esecutati.

\*\*\*\*\*

#### MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA.

##### DISPOSIZIONI GENERALI

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Carolina Varricchio.

##### OFFERTA:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. **tramite il modulo web " Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia**, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)  
PEC : [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it)

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale delle vendite pubbliche.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le 23,59 dell' 09 gennaio 2025** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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. numero 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it).

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" **non programmati** o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 numero 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

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

dell'offerente, della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta potrà essere **sottoscritta, in via alternativa**, con le seguenti modalità:

- 1) con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC); (FARE ATTENZIONE A NON DUPLICARE LA FIRMA DIGITALE ALTRIMENTI L'OFFERTA VIENE RIFIUTATA DAL SISTEMA)
- 2) 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. numero 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. numero 68 del 2015 e che 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 (**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. numero 32 del 2015).**

**L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2) 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;
  - a. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.
  - b. **Se l'offerente è minorene** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - c. **Se l'offerente è un interdetto o inabilitato** o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 3) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 9) il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore al termine perentorio di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- 10) importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- 11) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 13) l'indirizzo della casella PEC o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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 pe altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto)

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- 1) **copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 3) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del DM 227/2015)
- 4) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale

del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 5) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena inammissibilità);
- 6) se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (a pena inammissibilità);
- 7) se il soggetto offerente è una società o una 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 (a pena inammissibilità);
- 8) se l'offerta sia formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore** del soggetto titolare della *casella di posta elettronica per la vendita telematica* oppure **del soggetto che sottoscrive l'offerta**, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC (a pena inammissibilità).



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 9) Se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio)

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

#### CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario CAUZIONI intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 152/2022 ("TRIBUNALE DI NOLA RGE 152/2022") acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas - Filiale di Napoli, Via Toledo, con il seguente

**IBAN: IT 11 K 01005 03400 000000017605**

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

Il bonifico, con causale "Lotto n. ... Proc. Esecutiva n. 152/2022 R.G.E. versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

**Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" con 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).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 3 (tre) giorni lavorativi e con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalla deliberazione finale 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.

**DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)  
PEC : [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it)

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed 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. **Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

- 1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- 3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 4) 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

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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

**L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.**

#### MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA, la stessa è accolta e il bene è aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA ma pari o superiore all'OFFERTA MINIMA presentabile, la stessa è accolta, se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali;

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE AMMISSIBILI:

- si procederà in primo luogo ed in ogni caso, alla con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (tanto anche in presenza di due offerte di identico importo) e 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

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara tra offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* 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;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- **la gara avrà la durata di 7 giorni e terminerà alle ore 13:00 del 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 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 (quindi, **per un totale di 3 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 vengo a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno non festivo successivo.
- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà a favore del miglio offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si deve tener conto dei seguenti elementi:

- entità del prezzo offerto;
- maggior importo della cauzione versata;

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

- **a tutti i partecipanti** (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS), 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).

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### DOMANDE DI 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:

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- 1) 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;
- 3) 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;
- 4) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente ad ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazioni distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare, nel termine di 15 (quindici) 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



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e, se del caso, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- 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.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (non sospeso durante il periodo feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.**

Il versamento del saldo prezzo deve avere luogo con bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 152/2022 (TRIBUNALE DI NOLA RGE 152/2022") acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas - Filiale di Napoli, Via Toledo, con il seguente

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

IBAN: IT 11 K 01005 03400 000000017605, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure con assegno circolare non trasferibile intestato al tribunale di Nol proc esecutiva 152/2022.

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

1) in ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche **una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico** (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata **nella misura del 20%** del prezzo di aggiudicazione, (**25% per i terreni agricoli**) 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, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo:

- assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Nola proc es. 152/2022"
- oppure a mezzo bonifico su conto corrente "SPESE" Intestato alla procedura esecutiva (PR ES TELE RGE 152/2022 SPESE TR Nola",

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

accesso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Gruppo BNP Paribas- Filiale di Napoli Via Toledo con con la causale “*Proc esecutiva n. 152/2022*”

e il seguente IBAN: IT 71 O 01005 03400 000000014291

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva immobiliare n. 152/2022 Trib. Nola”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

\*\*\*\*\*

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 nelle modalità di cui

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

sopra, 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 385/1993;

**ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO  
DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE.**

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

\*\*\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA APPLICABILI ALLA VENDITA  
SENZA INCANTO**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni,

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

ragioni, ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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 del bene.

Qualora l'aggiudicatario possa usufruire delle **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa**, dovrà formulare formale **istanza per iscritto**, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del **cd. "prezzo valore"** ai fini della determinazione della base imponibile.

**Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, in particolare a carico dello stesso sono le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Qualora al momento

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

dell'aggiudicazione l'immobile risulta occupato in base a titolo non opponibile alla procedura e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del giudice dell'esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

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 agli artt. 605 ss. c.p.c., dovrà, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio ( se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese ( se soddisfattiva).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratti di finanziamento, ex art 585 comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza

*AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO*  
*PATROCINANTE IN CASSAZIONE*  
*Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli*  
*Tel. 081/19568347 Fax 081/668243*  
*Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it*  
*PEC : carolinavarricchio@legalmail.it*

delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e all'art. 40 comma 6 L. 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile;

#### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- a) mediante pubblicazione, almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- b) integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, con i relativi allegati, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it) e [subito.it](http://subito.it), gruppo eBay, almeno 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, il

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)  
PEC : [carolinavarricchio@legalmail.it](mailto:carolinavarricchio@legalmail.it)

valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo;

- d) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 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 (offerta Digital)
- e) a mezzo divulgazione di n. **200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti** almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nelle cassette postali degli immobili siti nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi.
- f) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360 dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Per ogni informazione sulla vendita far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Carolina Varricchio, sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, tel. e fax 08119568347, mail [carolina.varricchio@fastwebnet.it](mailto:carolina.varricchio@fastwebnet.it)).

**E' attivo, presso la sede del Tribunale di Nola, alla via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite**



AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli  
Tel. 081/19568347 Fax 081/668243  
Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it  
PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

**telematiche** (secondo piano stanza 204) aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00, tel. 3457935676

\*\*\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Napoli 13/09/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carolina Varricchio