

TRIBUNALE DI NOLA
Sezione Seconda Civile
R.G.E. N. 99/2022
AVVISO DI VENDITA

L'avv. Vanessa Chianese, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dr.ssa **Valenti** nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.g.es. N.99/22** con provvedimento del **20 settembre 2024**.

AVVISA

1. LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA.

2. La vendita del compendio pignorato descritto nel presente avviso avrà luogo il **giorno 11 febbraio 2025 ore 11:00 e ss..**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

3. **La vendita avrà luogo in N. 35 LOTTI:**

LOTTO n.1) LOTTO 2 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, Condominio La Ginestra, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 3 - Edificio 1, costituito dal terzo locale a sinistra di chi entra nel corridoio comune dalla rampa d'accesso, int.3 e composto da un unico ambiente, identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1382 - sub 30** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 46 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita € 102,15.

VALORE BASE D'ASTA € 24.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 18.075,00.

LOTTO n.2) LOTTO 11 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2, costituito da due locali fusi sul piano fisico (il secondo ed il terzo locale a destra di chi entra dalla rampa d'accesso, int. C/2 e int.1). L'intero locale deposito, nella consistenza complessiva, è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) con i seguenti identificativi: ▪ **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 40** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale 17 mq – Rendita € 35,53; ▪

Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 41 – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 31 mq – Superficie catastale 33 mq – Rendita € 68,84.

VALORE BASE D'ASTA € 43.400,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 32.550,00.

LOTTO n. 3) LOTTO 12 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2, costituito dal quarto locale a destra di chi entra dalla rampa d'accesso, int.2 e composto da un unico ambiente, identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 42** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 32 mq – Superficie catastale 34 mq – Rendita € 71,06.

VALORE BASE D'ASTA € 27.300,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 20.475,00.

LOTTO n. 4) LOTTO 14 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla destra accessibile dal primo disimpegno ascensore (scala A), int. C/4 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 44** – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 8 mq – Superficie catastale 9 mq – Rendita € 14,87.

VALORE BASE D'ASTA € 7.200,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 5.400,00.

LOTTO n.5) LOTTO 16 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla sinistra accessibile dal primo disimpegno ascensore (scala A), int. C/6. Il cespite è attualmente fuso sul piano fisico con un immobile adiacente non oggetto di pignoramento dal quale ha, attualmente, accesso poiché è stata murata la porta collocata nel disimpegno ascensore. Il locale è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 46** – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 10 mq – Superficie catastale 10 mq – Rendita € 18,59.

VALORE BASE D'ASTA € 8.800,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 6.600,00.

LOTTO n. 6) LOTTO 17 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2,

costituito dal secondo locale seguente il disimpegno ascensore della scala A, int.4. Il cespite è composto da un unico ambiente ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 48** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 28 mq – Superficie catastale 29 mq – Rendita € 62,18.

VALORE BASE D'ASTA € 26.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 19.875,00.

LOTTO n.7) LOTTO 18 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2, costituito dal terzo locale seguente il disimpegno ascensore della scala A, int.5. Il cespite è composto da un unico ambiente ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 49** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 31 mq – Superficie catastale 33 mq – Rendita € 68,84.

VALORE BASE D'ASTA € 26.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 19.875,00.

LOTTO n. 8) LOTTO 20 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2, costituito da due locali fusi sul piano fisico (il quinto e il sesto seguenti il disimpegno ascensore della scala A, int. C/8 e int.6). L'intero locale deposito, accessibile solo dall'int.6 poiché è stata murata la porta di ingresso dell'int. C/8, nella consistenza complessiva, è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: ▪ **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 51** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale 17 mq – Rendita € 35,53.; ▪ **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 52** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 34 mq – Superficie catastale 31 mq – Rendita € 75,51.

VALORE BASE D'ASTA € 42.600,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 31.950,00.

LOTTO n. 9) LOTTO 25 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il primo sulla sinistra accessibile dal secondo disimpegno ascensore (scala B), int. C/12 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 57** – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 10 mq – Superficie catastale 10 mq – Rendita € 18,59.

VALORE BASE D'ASTA € 8.000,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 6.000,00.

LOTTO n. 10) LOTTO 27 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla destra seguente il disimpegno ascensore della scala B, int. 9 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 59** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 28 mq – Superficie catastale 32 mq – Rendita € 62,18.

VALORE BASE D'ASTA € 27.300,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 20.475,00.

LOTTO n.11) LOTTO 28 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è l'ultimo sulla destra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 10 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 60** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 31 mq – Superficie catastale 32 mq – Rendita € 68,84.

VALORE BASE D'ASTA € 28.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 21.075,00.

LOTTO n.12) LOTTO 30 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il penultimo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 36 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 62** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 23 mq – Superficie catastale 23 mq – Rendita € 51,08.

VALORE BASE D'ASTA € 17.700,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 13.275,00.

LOTTO n.13) LOTTO 31 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il terzultimo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int.37 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 63** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale 29 mq – Rendita € 59,96.

VALORE BASE D'ASTA € 22.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 16.875,00.

LOTTO n.14) LOTTO 32 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via

S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il sestultimo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int.40 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 66** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 28 mq – Superficie catastale 29 mq – Rendita € 62,18. **VALORE BASE D'ASTA € 22.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 16.875,00.**

LOTTO n.15) LOTTO 35 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il nono sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 42 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 70** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 20 mq – Superficie catastale 21 mq – Rendita € 44,42. **VALORE BASE D'ASTA € 17.700,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 13.275,00.**

LOTTO n.16) LOTTO 36 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il settimo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 44 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 72** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale 29 mq – Rendita € 59,96. **VALORE BASE D'ASTA € 22.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 16.875,00.**

LOTTO n.17) LOTTO 37 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il sesto sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 45 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 73** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 15 mq – Rendita € 31,09. **VALORE BASE D'ASTA € 12.000,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 9.000,00.**

LOTTO n. 18) LOTTO 38 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il quinto sulla sinistra per chi entra dalla

rampa d'accesso, int. 46 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 74** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 19 mq – Superficie catastale 20 mq – Rendita € 42,19.

VALORE BASE D'ASTA € 16.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 12.075,00.

LOTTO n.19) LOTTO 40 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il terzo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. 48 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 76** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale 19 mq – Rendita € 37,75.

VALORE BASE D'ASTA € 15.300,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 11.475,00.

LOTTO n.20) LOTTO 41 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. C/27 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 77** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 15 mq – Rendita € 31,09.

VALORE BASE D'ASTA € 13.700,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 10.275,00.

LOTTO n. 21) LOTTO 42 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2. Il locale, composto da un unico ambiente, è il primo sulla sinistra per chi entra dalla rampa d'accesso, int. C/28 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1665 - sub 78** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 17 mq – Rendita € 31,09.

VALORE BASE D'ASTA € 13.700,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 10.275,00.

LOTTO n.22) LOTTO 43 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla sinistra per chi entra dal cancello in ferro, int. 2 ed è identificato in NCEU del comune di Somma

Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 25** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 19 mq – Rendita € 42,19.

VALORE BASE D'ASTA € 17.700,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 13.275,00.

LOTTO n. 23) LOTTO 45 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, composto da un unico ambiente, è il sesto sulla sinistra per chi entra dal cancello in ferro, int. 6 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 29** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 22 mq – Superficie catastale 24 mq – Rendita € 48,86.

VALORE BASE D'ASTA € 20.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.075,00.

LOTTO n.24) LOTTO 50 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, composto da un unico ambiente, è il terzultimo sulla destra per chi entra dal cancello in ferro, int. 11 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 34** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 37 mq – Superficie catastale 41 mq – Rendita € 82,17.

VALORE BASE D'ASTA € 32.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 24.675,00.

LOTTO n. 25) LOTTO 51 Locale cantinola ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, int. C/1, è composto da un unico ambiente, è il quarto sulla destra per chi entra dal cancello in ferro ed è attualmente fuso sul piano fisico con l'adiacente int. C/2 di cui al successivo lotto dal quale dovrà essere diviso, per ripristinare lo stato dei luoghi catastale. Il cespite è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 35** – Categoria C/2 – classe 1 – Consistenza 7 mq – Superficie catastale 10 mq – Rendita € 13,01.

VALORE BASE D'ASTA € 8.000,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 6.000,00.

LOTTO n.26) LOTTO 52 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, int. C/2, è composto da un unico ambiente, è il quinto sulla

destra per chi entra dal cancello in ferro ed è accessibile da un disimpegno comune ma è fuso sul piano fisico con l'adiacente int.C/1 di cui al precedente lotto dal quale ha attualmente accesso e dal quale dovrà essere diviso, per ripristinare lo stato dei luoghi catastale. Il cespite è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 36** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale 22 mq – Rendita € 37,75.

VALORE BASE D'ASTA € 18.500,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 13.875,00.

LOTTO n. 27) LOTTO 53 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, composto da un unico ambiente, è il terzo sulla destra per chi entra dal cancello in ferro, int. 12 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 37** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 35 mq – Superficie catastale 43 mq – Rendita € 77,73.

VALORE BASE D'ASTA € 32.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 24.675,00.

LOTTO n.28) LOTTO 54 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.8 bis - Condominio Panorama, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 5. Il locale, composto da un unico ambiente, è il secondo sulla destra per chi entra dal cancello in ferro, int. 13 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1667 - sub 38** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 31 mq – Superficie catastale 36 mq – Rendita € 68,84.

VALORE BASE D'ASTA € 28.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 21.675,00

LOTTO n.29) LOTTO 56 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il terzo sulla sinistra per chi entra dal cancello in ferro, int. 3 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 31** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 21 mq – Superficie catastale 24 mq – Rendita € 46,64.

VALORE BASE D'ASTA € 20.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.075,00.

LOTTO n.30) LOTTO 57 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 -

Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il quarto sulla sinistra per chi entra dal cancello in ferro, int. 4 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 32** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 22 mq – Superficie catastale 25 mq – Rendita € 48,86. **VALORE BASE D'ASTA € 20.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.675,00.**

LOTTO n.31) LOTTO 58 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il sesto sulla sinistra per chi entra dal cancello in ferro, int. 6 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 34** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 22 mq – Superficie catastale 27 mq – Rendita € 48,86.

VALORE BASE D'ASTA € 20.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.075,00.

LOTTO n.32) LOTTO 61 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il primo sulla sinistra dopo la rampa, per chi entra dal cancello in ferro, int. 8 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 37** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 24 mq – Superficie catastale 27 mq – Rendita € 53,30.

VALORE BASE D'ASTA € 20.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.675,00.

LOTTO n.33) LOTTO 64 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il quarto sulla sinistra dopo la rampa, per chi entra dal cancello in ferro, int. 11 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 40** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 22 mq – Superficie catastale 25 mq – Rendita € 48,86.

VALORE BASE D'ASTA € 20.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.675,00.

LOTTO n.34) LOTTO 66 Locale deposito ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia n.6/8 - Condominio La Gondola, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al piano seminterrato del fabbricato denominato Lotto 5 -

Edificio 6. Il locale, composto da un unico ambiente, è il sesto sulla sinistra dopo la rampa, per chi entra dal cancello in ferro, int. 13 ed è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **Foglio 15 - p.lla 1669 - sub 42** – Categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 23 mq – Superficie catastale 26 mq – Rendita € 51,08.

VALORE BASE D'ASTA € 20.900,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 15.675,00.

LOTTO n. 35) LOTTO 68 Lastrico solare ubicato in Somma Vesuviana (Na), alla via Venezia/via Milano n.3 - Palazzo INPS, Piano di Zona 167/62 – Complesso di via S. Spirito, posto al quarto piano della scala A del fabbricato denominato Lotto 5 - Edificio 2, attualmente in parte occupato da una cucina in veranda a servizio dell'appartamento sottostante di proprietà aliena ed in parte destinato a terrazzo. L'immobile è fuso sul piano fisico verticalmente, con l'appartamento sottostante di proprietà aliena non pignorato dal quale ha accesso. Il lastrico, int. 14, è identificato in NCEU del comune di Somma Vesuviana (Na) come di seguito: **foglio 15 - p.lla 1665 - sub 18 – Categoria F/5.**

VALORE BASE D'ASTA € 10.100,00. VALORE OFFERTA MINIMA € 7.575,00.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come innanzi descritti n.35 lotti.

I beni sono tutti occupati sine titolo.

Gli esperti hanno rilevato diversi abusi e difformità e non corrispondenze catastali e per alcuni dei quali ritenuti sanabili hanno calcolato e decurtato i costi dal prezzo a base d'asta, nonché hanno rilevato la presenza di costruzioni abusive da rimuovere e smaltire a carico dell'aggiudicatario, nonché il ripristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario, infine hanno evidenziato tutte le difformità e gli abusi non sanabili. Si invitano pertanto tutti gli interessati a visionare con attenzione la perizia e i relativi allegati.

Per tutto quanto sopra esposto si riporta alla consulenza tecnica ed integrazioni **degli architetti Erminia Sicignano e Raoul Massimiliano del bono** la cui perizia e integrazione e tutti i contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuta e trascritta sotto tutti gli aspetti e ancor di più tecnico/edilizio/urbanistico.

5. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste giudiziarie in linea S.p.a**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Vanessa Chianese.

6. La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

A) OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il tutto previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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 12:00 del giorno precedente la data di vendita.**

L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

B) L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile).

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

c. i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti;

d. l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e. la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

C) 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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- se l'offerta è formulata da procuratore legale ex art.571 c.p.c. 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 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 .**

D) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa 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 mail del professionista delegato avvocatovanessachianese@legalmail.it;

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

E) CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura **Tribunale Nola Proc.esec.n.r.esec. 99/22 acceso presso BNL S.p.A. Agenzia di Napoli sede con il seguente codice IBAN IT59U010050340000000017752** il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione

della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

F) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). 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 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.

G) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il

Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

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

a) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

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

c) l'offerta minima di rilancio in caso di gara è così determinata

per i lotti con prezzo a base d'asta da €0,00 a €25.000,00 : €1.000,00.

per i lotti con prezzo a base d'asta da €25.000,00 a €50.000,00 : €1.500,00

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.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 18 febbraio 2025**(coincidente con 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 sino 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).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

H) SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Nola Proc. Esec.n.r.esec.99/22**";

o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (**Tribunale Nola Proc. Esec.n.r.esec.99/22**) acceso presso BNL S.p.A. Agenzia di Napoli sede. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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

I) FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Nola Procedura Esec.n.r.esec.99/22**";

o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (**Tribunale Nola Proc. Esec.n.r.esec.99/22**) acceso presso BNL S.p.A. Agenzia di Napoli. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese".

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

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

J) PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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. 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.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta –

nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

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.

8. PUBBLICITA' LEGALE

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:

a) Inserimento sul Portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;

b) 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 almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunale.nola.giustizia.it ;

c) pubblicazione, tramite il sistema "rete Aste Real estate" sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it e www.idealista.it, www.subito.it e www.bakeca.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.tribunale.nola.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in **n.500 volantini** ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere

comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario 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; 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. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio/domicilio dell'Avv. Vanessa Chianese e/o presso il Tribunale di Nola Via On. F. Napolitano Nola.

Il Professionista Delegato inoltre con la comunicazione del presente avviso invita i creditori (precedente ed interventori) ad inoltrare allo stesso nei termini indicati in delega la nota di precisazione del credito, che dovrà essere redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

L'aggiudicatario o assegnatario del compendio pignorato occupato dovrà formulare espressa richiesta entro e non oltre 30 giorni in caso di vendita dal versamento del saldo prezzo e/o in caso di assegnazione entro 30 giorni del conguaglio (se non soddisfacente) o dal versamento spese (se soddisfacente) per la liberazione a cura del custode giudiziario. In mancanza l'aggiudicatario o assegnatario procederà autonomamente senza l'ausilio del professionista/custode delegato.

Quanto alla consegna dei beni da parte del custode giudiziario avv. Vanessa Chianese, che per tutti potrà e dovrà avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, si evidenzia:

i beni tutti potranno essere consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria dovrà successivamente alla consegna del bene provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti.

In particolare come rilevato dai tecnici quanto ai lotti n.3-10-11-13-16-17-18-30-31-32:

Invero come evidenziato in perizia....” 1) realizzazione si soppalco. Le opere di cui al punto 1) non possono essere sanate in quanto l'altezza al di sotto del soppalco è pari a 2.00 m ovvero, è inferiore ai requisiti minimi imposti dalla normativa vigente, si dovrà provvedere alla rimozione del soppalco con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 700,00.”

In particolare come rilevato dai tecnici quanto al lotto n.2:

gli stessi come da perizia e da accessi risultano di fatto fusi. Pertanto tale Lotto potrà essere consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Dovrà la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti.

Invero come evidenziato in perizia ...”1) fusione tra i due locali realizzata mediante l’apertura di un vano; 2) frazionamento dell’originario sub 40 in un’unità di minore estensione. Le opere di cui ai punto 1) e 2) possono essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell’aumento del valore dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previa verifica della conformità dei luoghi alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, potrà essere presentata presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l’aggiornamento delle planimetrie catastali, con un costo pari a € 500,00. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.”

In particolare quanto al lotto n.5 che come rilevato dai tecnici:

Lo stesso come da perizia e da accessi risulta di fatto fuso con altro sub di proprietà aliena e non oggetto del presente pignoramento. Pertanto tale Lotto potrà essere consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e non può essere liberato dalla sottoscritta per i motivi di cui in seguito. Dovrà la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti.

Invero come evidenziato in perizia ...”Il cespite è attualmente fuso sul piano fisico con un immobile adiacente non oggetto di pignoramento dal quale ha, attualmente, accesso poiché è stata murata la porta collocata nel disimpegno ascensore...”.

...”All’interno del locale sono collocati un autoclave che serve un’unità immobiliare di proprietà aliena ed un lavatoio con tubazioni di adduzione acqua passanti nell’immobile adiacente non pignorato pertanto, tutte le tubazioni di adduzioni acqua dovranno essere distaccate.

...”Le opere di cui ai punti 1) e 2) non possono essere sanate in quanto la fusione è stata effettuata con un immobile di proprietà aliena non oggetto di pignoramento e quindi sarà necessario ripristinare il vano di accesso originario e

chiudere il vano che attualmente pone in comunicazione il cespite pignorato con quello adiacente, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 1.000,00....”.

In particolare quanto al lotto n.8 che come rilevato dai tecnici detto bene:

lo stesso come da perizia e da accessi risultano fusi tra loro.

Pertanto tale Lotto potrà essere consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Dovrà la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti.

Invero come evidenziato in perizia ...”1) fusione tra i due locali realizzata mediante l’apertura di un vano; 2) tompagnatura dell’originario accesso al sub 51. Le opere di cui ai punto 1) e 2) possono essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell’aumento del valore dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previa verifica della conformità dei luoghi alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, potrà essere presentata presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l’aggiornamento delle planimetrie catastali, con un costo pari a € 500,00. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.”

In particolare quanto al lotto n.25 e n.26 che come rilevato dai tecnici detto bene:

Il sub 36 è libero ma di fatto murato dal sub 35 occupato che lo ingloba.

Pertanto tale Lotto 52 sub 36 libero potrà essere consegnato al momento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e non può essere liberato dalla sottoscritta. Solo successivamente alla liberazione del lotto n.51 sub 35 oggi occupato si potrà procedere alla liberazione anche del lotto n.52 sub 36. Dovrà la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti. Invero come evidenziato in perizia...”va ripristinato lo stato.

Quanto al sub 35”1) fusione con l’adiacente deposito int. C/2. La fusione descritta non può essere sanata in quanto deve essere ripristinata lo stato dei luoghi catastale pertanto, dovrà essere tamponato il vano che attualmente pone in comunicazione il cespite pignorato con quello adiacente, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 500,00”.

Quanto al sub 36”La fusione descritta non può essere sanata in quanto deve essere ripristinata lo stato dei luoghi catastale pertanto, dovrà essere tamponato

il vano che attualmente pone in comunicazione il cespite pignorato con quello adiacente e dovrà essere inoltre ripristinato l'originario ingresso con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 1.000,00....”

In particolare quanto al lotto n.35 che come rilevato dai tecnici detto bene:

occupato attualmente lo stesso come da perizia e da accessi risulta di fatto fuso con l'appartamento sottostante di proprietà aliena. Tale sub 18 occupato invero costituisce un tutt'uno con l'appartamento sottostante che lo ingloba e su tale lastrico sono state eseguite opere che hanno modificato la destinazione d'uso originaria.

Pertanto tale Lotto potrà essere consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e alcuna liberazione potrà essere eseguita dalla sottoscritta.

Dovrà la parte proprietaria/aggiudicataria/assegnataria provvedere al ripristino dei luoghi a fronte del pagamento dei costi indicati dagli esperti.

Invero come evidenziato in perizia:....” attualmente in parte occupato da una cucina in veranda a servizio dell'appartamento sottostante di proprietà aliena ed in parte destinato a terrazzo. L'immobile è fuso sul piano fisico verticalmente con l'appartamento sottostante di proprietà aliena non pignorato dal quale ha accesso mediante scala interna, mentre risulta chiuso l'accesso dalla porta posta sul vano scala condominiale...”

....”Le opere in difformità descritte al punto 1), non possono essere sanate, in quanto la fusione è stata realizzata con immobili di proprietà aliena non oggetto di pignoramento. Le difformità descritte ai punti 2) e 3) non possono essere sanate in quanto rappresentano un aumento di cubatura ed un cambio di destinazione d'uso non consentiti dalla normativa vigente. Si dovrà provvedere dunque alla demolizione della veranda in cui è collocata la cucina, a ripristinare il solaio di calpestio del lastrico, nella porzione in cui è stato tagliato per realizzare la scala di accesso proveniente dall'appartamento sottostante ed a ripristinare la destinazione d'uso a lastrico solare. Per le opere di ripristino, oggi valutabili solo forfettariamente in quanto non è possibile verificare la tipologia delle strutture realizzate (sarebbe necessario infatti effettuare saggi per indagare le strutture murarie ed il solaio di copertura realizzati), si prevede, ai soli fini della valutazione del valore di stima del cespite pignorato, un costo forfettario pari almeno a € 8.000,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, previa verifica della conformità dei luoghi alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili e previa verificare strutturale mediante progetto da depositare presso l'Ufficio del Genio Civile. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autorizzativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni....”.

Per ogni più ampio aspetto si riporta agli elaborati e documentazione procedurale.

Si invitano altresì:

1) tutti i creditori 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 a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Per tutto quanto si riporta comunque gli atti e documenti della procedura che abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti

Napoli, 18 ottobre 2024

La sottoscritta professionista delegato

Avv. Vanessa Chianese