

TRIBUNALE DI NOLA  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi degli art. 507 e segg. c.p.c.

G.E. dott. Gennaro Beatrice

La dr.ssa Giuseppina Saulino con studio in Liveri (NA) alla via Cesare Soprano n. 91, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Nola emessa in data 18 GIUGNO 2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 94/2018 R.G.E.

Avvisa

Che il giorno 05 Giugno 2025 alle ore 12:00 e seguenti si procederà alla

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

dell'immobile pignorato come in calce descritto ed al valore d'asta di seguito indicato.

**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di **Fabbricato** in Palma Campania (NA) alla via Saverio Carbone n. 65 ex 49 , piano T-1-2, censito in C.F. al foglio 5 part. 392 sub. 1 Cat. . A/3, Cl 3, Vani 3,5  
R.C. € 207,87;

**VALORE D'ASTA: € 23.712,00**

**OFFERTA MINIMA: € 17.784,00;**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

Condizioni generali di vendita

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23:59 del giorno 04 Giugno 2025**.

La vendita si terrà il giorno 05 Giugno 2025 alle ore 12:00 in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il proprio studio in Liverni alla Via Cesare Soprano n. 91; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE srl.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dr.ssa Giuseppina Saulino .

#### **OFFERTA**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 d'iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

- a)-i dati identificativi 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 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), i dati anagrafici e contatti;

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

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

All'offerta dovranno essere **allegati** i documenti di seguito indicati:

1-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

3-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

5-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

6-se l'offerta sia 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.

**In via alternativa**, l'offerta potrà essere:

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

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



trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.  
L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: [giuseppinasaulino@pec.it](mailto:giuseppinasaulino@pec.it).

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

#### CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (Proc. Esec. N. R.G.E. 94 /2018 Trib. Nola - Cauzioni) aperto presso BPER Banca spa filiale di Nola, con il seguente codice IBAN:

**IT34 K 0538740022000042944543**

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel

giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte;

-il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Precisamente le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopraindicata; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita all'indirizzo PEC indicato nell'offerta. 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 e



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

L'offerta presentata è irrevocabile.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso 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 e 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 procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; si precisa che l'offerta minima di rilancio deve essere pari ad € 1.000,00 (mille/00).

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

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

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

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

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

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

la gara avrà termine alle ore 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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

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

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

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

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

**ISTANZE DI ASSEGNAZIONE:** nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato procederà come di seguito indicato.

-il professionista delegato non può procedere alla vendita e deve provvedere sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;



b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte e di gara fra gli offerenti- il prezzo offerto all'esito della gara sia stato 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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

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

#### **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 (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il cui codice IBAN dovrà essere chiesto al delegato a mezzo PEC successivamente all'aggiudicazione (con la precisazione che – ai fini della verifica della



tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola proc. esec. N. 94/2018 R.G.E..

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

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

#### **FONDO SPESE**

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, con le stesse modalità sopra indicate per il versamento del 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, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è obbligato a versarla nel termine di legge, ovvero improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

Nell'ipotesi che il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di un contratto di mutuo, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare presso

lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587 co. 2 cpc;

Le spese di trasferimento registrazione e trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario; parimenti le cancellazioni delle trascrizioni ed ipoteche relative ai beni aggiudicati, nonché la voltura catastale degli stessi saranno effettuati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del decreto di trasferimento anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **PUBBLICITA'**

Verrà effettuata la pubblicità di seguito indicata:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

-un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

-copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;



-la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

-un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

-indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Ancora mediante pubblicazione sulla web TV /sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); Ancora mediante pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie dedicato al Tribunale di Nola.

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

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

### **BENE IN VENDITA**

La vendita avrà luogo in un solo lotto costituito dall'immobile di seguito:

#### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di **Fabbricato** in **Palma Campania (NA)** alla via **Saverio Carbone** n. **65 ex 49**, piano **T-1-2**, censito in C.F. al foglio **5 part. 392 sub. 1.**, cat. **A/3**, **Cl 3 Vani 3,5**  
**R.C. € 207,87;**

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, costituito da tre vani. L'accesso all'edificio avviene tramite un portone che immette su un cortile comune a più unità immobiliari, tra le quali il piano terra dell'immobile. Il locale al piano terra si compone di un unico vano di circa 26,74 mq. Al piano primo si accede tramite la scala a chiocciola e tramite una rampa scale esterna scoperta, in cemento armato ed insistente sul cortile comune. Tale scala giunge su un pianerottolo di smonto a servizio del balcone dell'immobile e del lastrico solare dell'immobile attiguo di proprietà aliena. Il piano primo è caratterizzato da un solo vano di 21,73 mq, adibito a camera da letto e servito da un bagno di circa 5,41 mq il secondo piano è composto da altro unico vano, di circa 30,00 mq, attualmente costituito da una camera da letto a cui si accede tramite la scala a chiocciola interna e risulta servito da un bagno di circa 3,00 mq e da un balcone che affaccia sul cortile comune interno. La superficie lorda è di mq 101,90.

**VALORE D'ASTA: € 23.712,00**

**OFFERTA MINIMA: € 17.784,00;**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile è libero

#### **Regolarità urbanistica ed edilizia**

Nella relazione di stima agli atti, l'esperto nominato, Ing Manuele Sarno ha rilevato che "Il fabbricato risulta di remota costruzione, anteriore al 1967, che in data 19/04/1985 è stata presentata al Comune di Palma Campania pratica n. 748/Terr. per danni subiti all'immobile in seguito al sisma del 23/11/1980. Tale domanda era finalizzata, ai sensi dell'art. 10 della Legge 14/05/1981 n. 219 e successive modifiche, ad ottenere il rilascio della concessione edilizia ed il relativo contributo per la riparazione del fabbricato.

Con il provvedimento concessorio n. 319/Terr. del 14/10/1987 è stato rilasciato il titolo autorizzativo per lavori di riparazione dell'immobile in oggetto. In data 13/10/1993. Con il provvedimento concessivo n. 319/Bis del 18/11/1993 rilasciato in data 10/01/1995 sono stati autorizzati piccoli lavori in variante e il recupero del sottotetto rispetto al precedente atto concessivo n. 319 Terr.. Con la Concessione Edilizia in variante è stato assensito il recupero



del sottotetto ma da considerarsi comunque Superficie Non Residenziale (S.N.R.), così come riportato nel documento relativo al calcolo degli oneri concessori allegato al titolo.

In data 29/06/2011 è stata presentata domanda per ottenere il certificato di abitabilità d'uso dell'intero fabbricato, ottenuto il 28/09/2011 con attestazione comprovante una superficie utile pari a 79,61 mq ed idonea ad ospitare un numero massimo di 6 persone.

L'immobile risulta non conforme al grafico allegato alla variante 319/Bis del 18/04/1993 per la presenza di alcune difformità a seguito descritte.

Al piano terra, primo e secondo vi è una difformità distributiva relativa alla scala a chiocciola che è rappresentata nel titolo delimitata da due tramezzi di separazione dalla zona cucina al piano terra, dal vano letto al primo e dal vano sottotetto al secondo, in realtà, non presenti.

La stessa, infatti è aperta e direttamente accessibile dai tre vani.

Al piano primo è presente un abuso volumetrico ed uno distributivo. Vi è, in primis, una veranda in alluminio e vetro, a chiusura dell'intero balcone, non assentita e quindi da rimuovere. Internamente al vano invece, è stata realizzata una separazione con pannelli in alluminio tra la scala a chiocciola e il resto della stanza, non presente nel grafico di concessione che potrebbe essere sanata a mezzo di titolo in sanatoria. Il secondo piano è composto da unico vano, di circa 30,00 mq, attualmente costituito da una camera da letto a cui si accede tramite la scala a chiocciola interna e da un bagno di circa 3,00 mq, non legittimo, poichè non presente nel grafico di concessione. A tale proposito si evidenzia che tale ultimo livello ha una copertura a falda con altezza interna massima pari a 2,70 m e minima pari a 1,80 circa e dal titolo abilitativo è risultato essere sottotetto-superficie non residenziale. Pertanto, il bagno in esso presente non risulta sanabile e quindi da demolire. Inoltre, sono state realizzate sempre nel vano sottotetto due finestre una all'interno del bagno come punto di luce/aria ed una seconda sulla parete esposta a Sud, in posizione contigua con lo smonto della scala interna, che potrebbero essere sanate con opportuna pratica. **Costi stimati per il ripristino e aggiornamento catastale : 4.000,00 Euro**

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), redatta dall'Ing Manuele Sarno, nonché nella certificazione notarile agli atti, che devono essere consultate dagli offerenti.

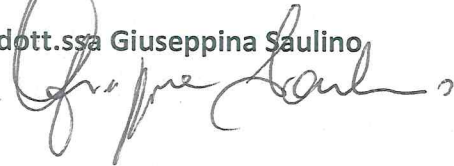
Per maggiori informazioni far riferimento alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nola dalle ore 9,00 alle ore 13,00 o al custode e professionista delegato

dr.ssa Giuseppina Saulino ai numeri telefonici 3494647107 e 0818256262 e-mail info@studiosaulino.it, PEC giuseppinasaulino@pec.it.

L'immobile è visionabile previa richiesta di visita presentata attraverso il Portale delle vendite pubbliche reperibile all'URL <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, oppure contattando il delegato ai recapiti sopra indicati.

Liveri, 28.02.2025

Il Professionista Delegato  
dott.ssa Giuseppina Saulino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppina Saulino', written over the typed name.