

**ORIGINALE**

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

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

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

- vista la delega del G.E. Dr.Gennaro Beatrice del 28.01.2025 ex lege 302/98;

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

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

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

- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 47/2023** contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di pignoramento immobiliare notificato in data 16.02.2023 e regolarmente trascritto in data 22.03.2023 ai nn.Reg.Gen.11501/Reg.Part.8996 presso la competente Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Caserta, Ufficio provinciale-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare;

-Creditore Pignorante: Deutsche Bank spa, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv.Enrico De Crescenzo pec [enrico.decrecenzio@milano.pecavvocati.it](mailto:enrico.decrecenzio@milano.pecavvocati.it);

- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

- rilevato che va disposta la vendita;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

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

**AVVISA**

che il giorno **11.11.2026** alle ore 13.30 e seguenti, si procederà alla

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

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

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET**.

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

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

**OFFERTA**

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

**L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

**L'offerta deve contenere:**

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

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla Pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

E' attivo presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On.Francesco Napoletano n.156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n.201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13:00, tel.3457935676.

Si rappresenta inoltre che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato sabatino.madonna@avvocatismev.com; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

**Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.**

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Nola (**Tribunale Nola RGE 47/2023**) acceso presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata-Filiale di Santa Maria Capua Vetere con il seguente codice **IBAN IT56V0538575040CC1470005354**; nella causale del bonifico deve essere indicato il numero della procedura esecutiva; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

**Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

#### ESAME DELLE OFFERTE



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

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;

procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che 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.

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

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

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

da € 0.00 ad € 25.000,00 € 1.000,00

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

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

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**

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

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

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

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

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

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

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

### **ASSEGNAZIONE**

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

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

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

- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **PUBBLICITA'**

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

1. Inserimento, almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc comma 1 cpc;
2. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito *web* [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);
3. Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da aste giudiziarie in linea spa sui siti *internet* [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
4. mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie In Liena spa 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.;

### **SALDO PREZZO**

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola procedura esecutiva n.47/2023 R.G.E.

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

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

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

### **FONDO SPESE**

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario**, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

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

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

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

### **ISTANZA LIBERAZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

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

### **PRECISAZIONI**

**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.** La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate



dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

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

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

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

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

Si invitano altresì:

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

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

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

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di edificio cielo terra in Liveri (NA) Vico Madonna delle Grazie n.2 composto dai seguenti beni:**

**Bene n.1** costituito da appartamento a piano T-S1 in corso di costruzione, confinante ad ovest con area di corte comune, ad est con vico Madonna delle Grazie ed a sud con cassa scale, salvo altri, della superficie convenzionale complessiva di mq 156,50, **identificato in NCEU Liveri F.5 p.lla 1016 sub 5 Cat.F4;**

**Bene n.2** costituito da appartamento di sei vani catastali Piano 1 confinante, in proiezione, ad ovest con area di corte comune, ad est in proiezione, con vico Madonna delle Grazie ed a sud con cassa scala salvo se altri, della superficie convenzionale complessiva di 161,93 mq, **identificato in NCEU Liveri F.5 p.lla 1016 sub 6, Cat.A3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 291,28, piano 1;**

**Bene n.3** costituito deposito costituito da locali di sgombero/sottotetto non abitabile Piano 2, confinante in proiezione ad ovest con area di corte comune, ad est in proiezione con Vico Madonna delle Grazie, e a sud con cassa scala salvo altri, della superficie convenzionale complessiva di mq 78,00, **identificato in NCEU Liveri F.5 p.lla 1016 sub 4 Cat.C2, classe 2, consistenza 112 mq, superficie catastale 147 mq, rendita € 121,47, Piano 2.**

L'esperto stimatore riferisce che il bene n.1 risulta catastalmente censito con categoria "F4 - Unità in corso di definizione"; l'aggiudicatario, completate le opere edili come riportate nel titolo edilizio, dovrà depositare la planimetria catastale per la definizione della categoria; il relativo costo per la presentazione della pratica di definizione catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, pari ad € 500,00, è stato scomputato dal valore di stima. Con riferimento al bene n.2, l'esperto stimatore riferisce che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. Con riferimento al bene n.3, l'esperto stimatore riferisce che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale; vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di: 1) diversa distribuzione interna; 2) realizzazione balconi; 3) diversa altezza min. e

max. L'aggiudicatario, con riferimento alle predette difformità, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato in planimetria catastale.

**L'esperto stimatore dai titoli di provenienza ha evinto l'esistenza di un diritto di livello sui beni pignorati, il cui costo di affrancamento è stato decurtato dal valore di stima.**

Da un punto di vista di regolarità edilizia, l'esperto stimatore riferisce che il Bene n.1 risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo. L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:.... omissis.... "SI Certifica, altresì, che per l'immobile di che trattasi di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o Ordinanze di demolizione." ..... L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di: 1) diversa distribuzione interna; 2) mancata realizzazione vano nella zona di nordovest; 3) realizzazione cantina al piano S1 e scala di collegamento interna; 4) diverse aperture di prospetto. Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 20.000,00 x 0,11%) x 2 = € 4.400,00 Oneri Tecnici € 1.000,00 L'esperto evidenzia che, unitamente alla predetta istanza, essendo i lavori non completati (impianti e rifiniture), dovrà essere presentata la pratica per il completamento delle opere edilizie. I predetti importi sono stati detratti dal valore di stima del bene. L'esperto evidenzia che, per il bene de quo, risulta allegata all'atto di compravendita la certificazione APE. La predetta certificazione risulta scaduta. L'aggiudicatario, terminati i lavori di ristrutturazione, dovrà aggiornare la certificazione de qua.

Il bene n.2 risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo. L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:.... omissis.... "SI Certifica, altresì, che per l'immobile di che trattasi di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o

Ordinanze di demolizione." ..... L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di: 1) diversa distribuzione interna; 2) realizzazione balcone a ovest in luogo del terrazzo. 3) diverse aperture di prospetto; Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11%) x 2 = € 2.200,00 Oneri Tecnici € 1.000,00 Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'esperto evidenzia che, per il bene de quo, risulta allegata all'atto di compravendita la certificazione APE. La predetta certificazione risulta scaduta. L'aggiudicatario dovrà aggiornare la certificazione de qua.

Il bene n.3 risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato presumibilmente tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo. L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec in data 23.01.2024, al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo, la richiesta di accesso agli atti. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri ha trasmesso la documentazione edilizia precisando, tra l'altro, quanto segue:.... omissis.... "SI Certifica, altresì, che per l'immobile di che trattasi di cui alla richiesta di accesso agli atti acquisita in data 25/01/2024 - tribunale di Nola - sez. EE.LL. - Proc. esec. RGE 47/2023 - non risultano a questo Ufficio pratiche di condono edilizio o Ordinanze di demolizione." ..... L'edificio, di cui è parte il bene oggetto della procedura de qua, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con la C.E. n. A/41 rilasciata in data 13.11.1983 prot. n. 4780. Il predetto titolo è rilasciato a condizione che non venga cambiata la destinazione d'uso del sottotetto. Lo stato dei luoghi è conforme, ai grafici allegati al predetto titolo, ad eccezione di: 1) diversa distribuzione interna; 2) realizzazione balcone a ovest e a est; 3) diverse aperture di prospetto; 4) diversa altezza (H: max 3,05 m. in luogo di H max. 2,80 m.) Le predette difformità, a parere dello scrivente, prefigurano il cambio di destinazione d'uso da locali di sgombero/sottotetto a immobile residenziale. Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto, risultano in contrasto con la normativa vigente. I predetti abusi non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, è possibile stabilire l'epoca di realizzazione degli stessi. Le predette opere dovranno essere ripristinate come riportato nel grafico allegato al titolo edilizio. L'esperto ha effettuato, in virtù di quanto sopra rappresentato, un abbattimento sul valore di stima del cespite. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Il predetto certificato, con

riferimento alla categoria catastale assegnata al bene, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Alla data di redazione del presente avviso gli immobili sono liberi da persone e occupati da beni dell'esecutato.

**VALORE D'ASTA**

**€ 70.664,00 (euro settantamila seicentosessantaquattro/00)**

**OFFERTA MINIMA**

**€ 52.998,00 (euro cinquantaduemilanovecentonovantotto/00)**

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

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

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

Santa Maria Capua Vetere, 20.07.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Sabatino Madonna

