

## TRIBUNALE DI NOLA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: dott.ssa Elisabetta Bernardel

### AVVISO DI VENDITA

Il dott. Enzo Sorvino con studio in Napoli alla via Toledo, 429, nominato delegato alla vendita con ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Elisabetta Bernardel del Tribunale di Nola in **data 10.02.2026** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nella procedura esecutiva **RGE 70/2024**

### AVVISA

che il **giorno 15.07.2026 alle ore 15.30** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

### NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

#### Descrizione

**LOTTO UNICO**: Piena ed intera **proprietà** di unità abitativa e deposito ubicati in Somma Vesuviana (NA) alla Via Carmine con rispettivi civici n.67 e n.63 e precisamente:

**Bene n. 1** – Unità abitativa sviluppata su due livelli, piano terra e primo, collegati da una scala interna e avente porta d'ingresso che apre sulla corte comune. L'unità abitativa è così articolata: entrando dall'ingresso si accede direttamente all'ambiente soggiorno munito di infisso/balcone (porta di ingresso) all'interno del quale, a sinistra, c'è la scala a chiocciola per accedere al piano primo e l'ambiente cucina munito solo di un lume ingrediente; al piano primo, dalla scala interna si accede all'ambiente camera da letto munito di infisso/balcone ed un wc munito anch'esso di lume ingrediente. È presente un unico balcone con esposizione sud, prospiciente la corte comune. È identificata nel C.F. del Comune di Somma Vesuviana al **foglio 30, particella 136, sub. 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq, R.C. € 121,37. Confina a nord e ad est con unità immobiliari, a sud con corte comune e ad ovest con mappale 1116.

**Bene n. 2** – Deposito posto al piano terra, è costituito da un unico ambiente privo di finestre e/o balconi ad eccezione della porta d'ingresso. È identificato nel C.F. del Comune di Somma Vesuviana al **foglio 30, particella 160, sub. 6**, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 26 mq, totale escluse aree scoperte 26 mq, R.C. € 43,38. Confina a nord, sud ed ovest con unità immobiliari e ad Est con via Carmine.

Lo stato dei luoghi, per quanto concerne l'abitazione popolare (Bene N.1), non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 136, sub 2 (cfr. Allegato 1.3). Dal confronto, infatti, emerge una differente distribuzione degli ambienti interni.

Per l'abitazione ultrapolare (Bene N.2) lo stato dei luoghi, corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 160, sub 6 (cfr. Allegato 1.3). Infatti, non emerge alcuna differenza sulla geometria del locale bensì sulla

categoria di classamento che ormai è in disuso e non rispecchia le caratteristiche intrinseche dell'immobile che è privo dei requisiti minimi per poter essere adibito ad abitazione.

Pervenuto all'esecutata in virtù di successione mortis causa giusta dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio registro di Napoli 3 in data 16.11.2018, denuncia 3896 volume 9990, trascritta a Napoli 2 in data 7.02.2019 al n.4343 di formalità ed accettata con beneficio d'inventario giusta atto del 30.08.2017 trascritto il 24.10.2017 ai nn. 34331/26343.

**VALORE D'ASTA: € 73.300,00;**

**OFFERTA MINIMA: € 54.975,00;**

**Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara.**

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dalla CTU - a cui si rinvia per esteso formando parte integrante del presente avviso – emerge quanto segue:

#### **"NORMATIVA URBANISTICA**

Con pec del 18/04/2025 trasmessa al Comune di Somma Vesuviana (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con il n. 13311, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento, censiti in Catasto Terreni al Foglio 30 P.IIe 136 e 160. Dal certificato del 15/09/2025, prot. nr. 31441 (cfr. Allegato 1.6), ritirato presso l'U.T.C. del predetto Comune, risulta:

*"Vista l'istanza dell'ing. **Punzo Giovanna**, nata a Torre del Greco (Na) il 04/08/1980, inoltrata in data 18/04/2025, assunta al protocollo generale col n. 13311 e successiva integrazione prot. 31244 del 12/09/2025, tendente ad ottenere certificato di destinazione urbanistica per i seguenti immobili: fg. n. 30, p.IIe n. 136 e 160;*

*Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 29.12.2023 di "APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC), DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E DELLA SINTESI NON TECNICA, AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5/2011";*

*Visti gli atti d'Ufficio;*

*Visto il comma 3 dell'art. 107 del decreto lgs 18/8/2000, n. 267;*

#### **CERTIFICA**

*che le p.IIe n. 136 e 160 del foglio n. 30*

*- ricadono nell'adottato P.U.C. sia per il piano strutturale che per il piano programmatico in:*

*• zona "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" (B1) - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, sottoposta alle prescrizioni contenute nell'articolo 36 della Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Strutturale.*

**CERTIFICA, inoltre, che:**

*- nel vigente P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015, le particelle oggetto della richiesta ricadono in area a rischio idraulico e rischio frana nullo (zona bianca);*

*- ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 della medesima legge regionale;*

*- a salvaguardia delle strutture sensibili esistenti, quali scuole, strutture sanitarie e altri luoghi di rilevanza pubblica, è vietato insediare attività insalubri di prima classe, come definito dal DM Sanità 05.09.1994, nelle vicinanze di tali strutture. Le attività incompatibili esistenti devono essere delocalizzate entro un termine massimo di cinque anni, come previsto dal vigente P.U.C.;*

*-siano garantite preventivamente le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie in conformità alla Normativa vigente in materia, su tale aspetto, per quanto riguarda il sistema fognario, si ritiene importante proporre la costituzione di reti separate, inoltre i sistemi finali di*

collettamento e depurazione posseggano capacità idonea tale da poter far fronte a nuovi carichi anche inquinanti derivanti dalle previsioni del Piano.

- il PUC promuove azioni di salvaguardia e tutela paesaggistica dei Regi Lagni prevedendo una fascia di protezione di 150 m a dx e sx degli argini, in cui tutti gli interventi edilizi devono mirare ad azioni di recupero e restauro paesistico ed essere volti alla conservazione e alla ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evoluti e della potenzialità della vegetazione dell'area, anche mediante interventi di risanamento e restauro ambientale finalizzati alla ricostituzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché alla riqualificazione attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente e di ogni altro detrattore ambientale.

- l'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana:

- è sottoposto a vincolo di tutela paesistica con D.M. 26/10/1961 di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 2 della legge 29/6/1939, n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità)."

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Con pec del 18/04/2025 trasmessa al Comune di Somma Vesuviana (NA) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente con il n. 13311 e successivi solleciti, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, i titoli urbanistici afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. Foglio 30, P.IIa 136, sub 2. E P.IIa 160, sub 6.

A seguito di detta richiesta lo scrivente riceveva dall'U.T.C. del predetto Comune l'attestazione prot. 30832 del 10/09/2025 (cfr. Allegato 1.6) che riporta:

**"VISTA** l'istanza di accesso agli atti presentata dall'Ing. Giovanna Punzo in data 18.04.2025, acquisita al prot. gen. n. 0013311, in qualità di consulente tecnico - Esperto Estimatore - incaricato dalla dr.ssa Miriam Valenti del Tribunale di Nola - Sezione Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 70/2024, finalizzata all'acquisizione di documentazione relativa ai titoli edilizi insistenti sugli immobili siti in Via Carmine nn. 63 e 67, riportati al N.C.E.U. al foglio 30 particella 160 sub. 6 e particella 136 sub. 2;

**VISTI** gli artt. 22, 23, 24, 25 e 26 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

**VISTI** il D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184, recante il "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi";

**VISTI** gli atti d'ufficio;

### **ATTESTA**

Che, a seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi e gli atti in possesso dell'Ufficio, relativamente agli immobili siti in **Via Carmine nn. 63 e 67**, riportati al **N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana, foglio 30 particella 160 sub. 6 e particella 136 sub. 2**, allo stato **non risultano agli atti di questo Ufficio pratiche edilizie riferibili agli immobili in oggetto, né risultano depositati titoli abilitativi edilizi (permessi di costruire, concessioni edilizie, DIA, SCIA o CIL.A), né istanze di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive disposizioni normative in materia (Legge n. 724/1994 e Legge n. 326/2003), né risultano provvedimenti repressivi quali ordinanze di sospensione o demolizione.**

La presente attestazione viene rilasciata **ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e ss. della Legge n. 241/1990 e del D.P.R. n. 184/2006**, esclusivamente sulla base della documentazione agli atti dell'Amministrazione, senza assunzione di responsabilità in ordine a eventuali documenti non depositati o non presenti agli archivi di questo Ente."

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (richiamato nel contratto di locazione).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Per quanto sopra riportato, lo scrivente Esperto è impossibilitato ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo edilizio in quanto quest'ultimo non è stato rinvenuto dall'UTC e conseguentemente nulla può asserire circa la regolarità edilizia dei cespiti oggetto di pignoramento.*

*L'unico confronto grafico possibile può essere effettuato solo con le planimetrie catastali che sono di recente impianto in quanto dalle visure catastali storiche risulta che l'unità del foglio **30**, p.lla **136**, sub **2**, risale al 2004 (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 17/05/2004 Pratica n. NA0265488 in atti dal 17/05/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE -n.3677.1/2004), come pure l'unità del foglio **30**, p.lla **160**, sub **6**, (Variazione del 14/05/2004 Pratica n. NA0260807 in atti dal 14/05/2004 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE - n. 11176.1/2004).*

*Da detto confronto, per quanto concerne l'abitazione popolare (Bene N.1) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 136, sub 2 (cfr. Allegato 1.3). Infatti, emerge una differente distribuzione degli ambienti interni; per l'abitazione ultrapopolare (Bene N.2) lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 30, particella 160, sub 6 (cfr. Allegato 1.3).*

*Quanto innanzi riportato, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato con la sovrapposizione del rilievo (stato dei luoghi) riportato in colore rosso con le piante catastali riportate in colore grigio chiaro (cfr. Allegato 2.2).*

*Le predette differenze relativamente ai divisori interni, possono essere sanate mediante la presentazione all'UTC del Comune di Somma Vesuviana (NA) di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 (col pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria).*

*Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della suddetta pratica urbanistica; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (cfr. Allegato 2.4)."*

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sul PVP e siti Internet di seguito indicati e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Nola.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE**

L'immobile pignorato risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo OPPONIBILE alla procedura sino alla data del 30.09.2028. Il canone di locazione è pari ad Euro 350,00.

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

La vendita avrà luogo innanzi il Professionista delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via Toledo 429, il giorno 15.07.2016 alle ore 15.30 e seguenti.**

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.

### **LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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/>) 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.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 14.07.2016.**

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

**Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.;**

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

**Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Enzo Sorvino.**

### **OFFERTA**

**L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.**

#### **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 compartecipazione 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

**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. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

**e)** la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, della perizia 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; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

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

- 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 (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto).

## **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.**

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](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 telematiche (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.

#### **Si precisa che:**

**A) 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 [enzo.sorvino@odcecnapoli.it](mailto:enzo.sorvino@odcecnapoli.it)

**B)** 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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura (**Tribunale Nola Proc. Esec.n. 70/2024 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT 03 G 01005 03400 00000020662**; 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.**

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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.**

**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** il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente e precisamente avviso con modalità telematica asincrona sull'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.;
- b)** in secondo luogo, all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero in data 17.07.2026;**

**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 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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.

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.

**Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta e procederà alla eventuale aggiudicazione secondo i criteri sopra indicati nella sezione deliberazione sulle offerte.**

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.

### **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., n. 18421 del 2022)** 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); se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.

**Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).**

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. Il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle

medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fisserà la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

#### **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.**

**Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.**

**Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:**

**- con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 70/2024 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In tal caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"**

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.

**DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

### **CONDIZIONI 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 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 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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) 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; 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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
2. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere – ivi compresi, ad esempio, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3. Il prezzo del lotto è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese sia incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà obbligato alle relative integrazioni.
4. **Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli** (trascrizioni e/o iscrizioni), resteranno del pari a carico dell'aggiudicatario il quale potrà – con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
5. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimo.
6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta. E' possibile corrispondere il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura.
7. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle edificazioni abusive, circa le quali, se ricorrono le condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 co. 6 L. 47/1985.
8. L'acquirente dell'immobile, facente parte di un condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., resta obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

9. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul portale del Ministero di Giustizia denominato **Portale delle vendite pubbliche**;
- pubblicazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (**comprendente anche la pubblicità sui siti [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)**) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it)), almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.
- mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso 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.

### **Istanza liberazione dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Per ogni informazione rivolgersi al custode e professionista delegato (081-19575035) ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il

luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 15.04.2026

**Il professionista delegato**

**Dott. Enzo Sorvino**