

	Avv. Lucia Cerqua 80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110 Tel. e Fax (+39) 081/2159462 C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC luciacerqua@pec.giuffre.it	
	Tribunale di Napoli Nord	
	III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa A. Buffardo	
	Procedura N. 52/2020 R.G. ES.	
	AVVISO DI VENDITA	
	L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n.	
	110, delegato ex art. 591 <i>bis</i> cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa A.	
	Buffardo per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espro-	
	priativa immobiliare in epigrafe indicata;	
	vista l'ordinanza di delega del 28.4.2026;	
	accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pigno-	
	ramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documenta-	
	zione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e	
	quelli risultanti dalla documentazione;	
	in adempimento del provvedimento di cui sopra;	
	A V V I S A	
	che il giorno 6 OTTOBRE 2026 alle ore 15:00 procederà alla VENDITA	
	SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE	
	GARA IN MODALITA' ASINCRONA dei beni immobili analiticamente de-	
	scritti nella perizia redatta dal Geometra Andrea Casillo allegata al fasci-	
	colo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito	
	https://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché sul sito www.asteanunci.it ed alla	
	quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di even-	
	tuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.	
	1	

LOTTO UNICO

Descrizione: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso box auto e lastrico solare di copertura, ubicata in Marano di Napoli, al piano 5°, int. 17, del fabbricato posto alla Via Castrese Scaja n. 16. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina-pranzo, salottino, corridoio di disimpegno, due camere da letto e due bagni, un balcone ed un ampio terrazzo a livello; il box auto si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con il pavimento alla stessa quota della corsia di manovra e varco carrabile; il lastrico solare copre per intero i due alloggi che compongono il quinto ed ultimo piano del fabbricato.

Dati catastali: l'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli, al foglio 34, particella 428, sub. 39, piano quinto, cat. A/2, cl. 5, consistenza vani 7, r.c. € 506,13; il box auto è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli, al foglio 34, particella 428, sub. 34, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq 23, r.c. € 57,02; il lastrico solare è riportato nel C.F. del Comune di Marano di Napoli, al foglio 34, particella 428, sub. 28, piano sesto, categ. F/5.

Confini: l'appartamento confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati, dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con la scala e con via Castrese Scaja e ad ovest con l'alloggio int. 16, con la scala e con il viale di disimpegno tra fabbricati; il box auto confina a nord con box interno 6, ad est con l'area cortilizia di accesso, a sud con il box interno 4 e ad ovest con il box interno 3; il lastrico solare confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fab-

	bricati dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con via Ca-	
	strese Scaja e ad ovest con il viale di disimpegno tra fabbricati.	
	<u>Regolarità edilizia:</u> dalla relazione di stima risulta che il bene, dal punto	
	di vista urbanistico, è stato realizzato abusivamente in assenza di qual-	
	siasi titolo edilizio abilitativo. Per gli abusi edilizi è stata presentata in da-	
	ta 1° marzo 1995 istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, assunta	
	al protocollo generale del Comune di Marano al n. 7652 e registrata come	
	pratica 3272/95. Il fabbricato di cui sono parte i beni ricade in zona agri-	
	cola vincolata (<i>vincolo ambientale, rischio idraulico ed idrogeologico, pae-</i>	
	<i>saggistico e quello della zona rossa dei campi flegrei</i>) ragione per cui la	
	condonabilità è subordinata al parere favorevole di tutte le amministra-	
	zioni che gestiscono i vincoli. Gli abusi edilizi realizzati non possono es-	
	sere sanati nè per le vie ordinarie, mediante l'inoltro di istanze di con-	
	formità ai sensi del D.P.R. 380/01, nè in forza del combinato disposto da-	
	gli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°	
	della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche.	
	<u>Stato di Occupazione:</u> occupato.	
	PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00.	
	OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% BASE D'ASTA): € 58.500,00.	
	RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.	
	MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA	
	Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.	
	Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet	
	www.garavirtuale.it	
	Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la	
	3	

sottoscritta professionista delegata, Avv. Lucia Cerqua.

MODALITA' DELL' OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi del 6 ottobre 2026.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se

	l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori pre-	
	via autorizzazione del giudice tutelare; d) l'indicazione del prezzo offerto	
	ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cau-	
	zione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo	
	dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul	
	quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; e) la dichiarazio-	
	ne espressa di aver preso visione dei documenti pubblicati, della perizia	
	e di accettare il regolamento di partecipazione.	
	ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:	
	- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	
	dell'offerente;	
	- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione	
	(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato	
	tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita;	
	- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei	
	beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniu-	
	ge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e	
	del versamento del saldo prezzo);	
	- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del	
	documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sotto-	
	scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;	
	- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del	
	documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui ri-	
	sultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i pote-	
	ri;	
	5	

	- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della	
	procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rila-	
	sciata al soggetto che effettua l'offerta. Qualora l'offerta sia presentata	
	per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà pre-	
	sentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri	
	soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.	
	SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA	
	<u>In via alternativa</u> , 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 certifica-	
	ta 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 ri-	
	chiedendo 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). Tale secon-	
	da modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concreta-	
	mente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero del-	
	la Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.	
	L'offerta ed i relativi allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del	
	Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisa-	
	zione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene ge-	
	6	

	nerata 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 te-	
	lematiche (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 recupe-	
	ro coattivo). Si avvisa, inoltre, che:	
	A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei	
	sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della ven-	
	dita 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 all'indirizzo PEC della professionista	
	delegata luciacerqua@pec.giuffre.it	
	B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del domi-	
	nio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 pri-	
	mo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momen-	
	to in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di	
	posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa do-	
	cumentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione	
	dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipa-	
	zione dell'offerente alle operazioni di vendita.	
	CAUZIONE	
	L'importo della cauzione (<u>nella misura almeno del 10% del prezzo offer-</u>	
	<u>to</u>) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusiva-	
	mente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della ven-	
	7	

	dita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il se-	
	guente IBAN: IT02A0326812000052914015770 . Il bonifico, con cau-	
	sale “ <i>Proc. Esecutiva n. 52/2020 R.G.ES., lotto unico, versamento cauzione</i> ”,	
	dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia	
	luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita tele-	
	matica, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito, entro tale	
	termine, resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause. In caso di	
	mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà re-	
	stituito, a cura del gestore della vendita telematica, agli offerenti non re-	
	sisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenien-	
	za delle stesse, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. Il	
	giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:	
	- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche de-	
	criptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio	
	delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;	
	- verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, ren-	
	dendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio	
	delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in altri termini	
	di avvenuto accredito del bonifico o meno;	
	- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento	
	della cauzione, renderà noto al referente della procedura l’esatto importo	
	della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali,	
	tramite procedura automatizzata.	
	Si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di am-	
	missibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri	
	8	

	l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (<i>che, come</i>	
	<i>detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammis-</i>	
	<i>sibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse</i>) l'offerta sarà considerata	
	inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata	
	da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. In	
	caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sa-	
	rà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non re-	
	sosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di prove-	
	nienza dello stesso, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.	
	ESAME DELLE OFFERTE	
	L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della	
	vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato	
	presso lo studio della professionista delegata. Quest'ultima verificherà	
	preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescri-	
	zioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali conte-	
	nute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specifica-	
	mente:	
	- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamen-	
	te 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 portale del gestore della vendita telematica	
	sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in	
	base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle	
	operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendi-	
	9	

	ta telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;	
	- la professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica circa l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara	
	tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa che 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. 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.	
	DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE	
	Nell'ipotesi di presentazione di <u>UNICA OFFERTA AMMISSIBILE</u> : a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:	
	- la professionista delegata ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;	
	- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e	
	10	

589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI la professionista procederà:

a) ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: la professionista indicherà 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) la 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 e siano

	state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo	
	all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegna-	
	zione ed agli adempimenti consequenziali.	
	GARA TRA GLI OFFERENTI	
	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 <i>on-</i>	
	<i>line</i> le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito	
	www.garavirtuale.it ;	
	- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio, nel periodo di du-	
	rata della gara, in misura non inferiore ad euro 1.000,00;	
	- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni ri-	
	lancio effettuato;	
	- la gara avrà inizio nel momento in cui la professionista avrà completato	
	le verifiche di ammissibilità delle offerte;	
	- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 8 ottobre 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumen-	
	to 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 indi-	
	12	

	cato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi). 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.	
	SALDO PREZZO	
	Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla	
	data dell'aggiudicazione con bonifico sul conto <i>corrente</i> intestato alla	
	procedura mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dalla de-	
	legata ovvero o mediante consegna di un assegno circolare non trasferi-	
	bile intestato a "Proc. n. 52/2020 RGS Trib. Napoli Nord".	
	L'aggiudicatario potrà corrispondere il saldo prezzo tramite <u>mutuo ipo-</u>	
	<u>tecario</u> con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In ca-	
	so di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate	
	come cauzione saranno acquisite a titolo di multa.	
	SPESE DI TRASFERIMENTO	
	Entro il medesimo termine di cui sopra l'aggiudicatario dovrà versare un	
	importo per le spese di trasferimento pari al venti per cento (20%) del	
	prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che la delegata	
	riterrà congrua a fronte della presentazione di istanze di agevolazioni	
	e/o benefici fiscali, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il	
	fondo spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente	
	bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del nu-	
	mero di procedura.	
	DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO	
	L'aggiudicatario, entro il medesimo termine previsto per il versamento	
	13	

	del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà	
	trasmettere alla professionista delegata dichiarazione scritta resa nella	
	consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichia-	
	razioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22,	
	d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231. 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 e restitui-	
	zione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.	
	REGIME DELLA VENDITA	
	1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trova-	
	no con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù	
	attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze	
	di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o ri-	
	duzione del prezzo.	
	2) 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 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 ridu-	
	zione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.	
	3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-	

	edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina	
	dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modifica-	
	to dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda	
	di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del	
	decreto di trasferimento.	
	4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascri-	
	zioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista de-	
	legato e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.	
	5) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi	
	senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove	
	l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere alla profes-	
	sionista delegata prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di	
	quest'ultima, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di libe-	
	razione a cura del suddetto custode.	
	CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE	
	La professionista delegata provvederà sull'istanza di assegnazione (che	
	sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.)	
	qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:	
	a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;	
	b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di	
	importo inferiore al valore d'asta;	
	c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte	
	ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella mi-	
	gliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al va-	
	lore d'asta;	
	15	

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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite della professionista delegata, nominata anche custode giudiziario, ovvero formulare offerta mediante il portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc, sul "PVP"; b) sul sito internet www.asteanunci.it; c) sul quotidiano "Il Mattino", ed. locale; d) mediante distribuzione ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

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

Nola lì 21 giugno 2026

La professionista delegata

Avv. Lucia Cerqua