

**TRIBUNALE DI NOLA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare n. 205/2024 RGE del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione dott. G. Beatrice.

Il dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco alla via Cosenza n.6, delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti :

**AVVISA**

che il giorno 06/10/2026 alle ore 17,00, si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 05/10/2026;
- (b) 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 l'automatica esclusione di tutte le offerte e con la precisazione che tale limitazione (*nell'ambito di vendita di più lotti*) opera in relazione al singolo lotto;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita 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.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**DESCRIZIONE LOTTO**

**LOTTO UNO:**

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato, sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331 (catastalmente n.169), composto da ingresso, n.3 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.2 balconi.

L'appartamento risulta censito in C.F. al foglio n.3, particella n.179, sub.9, cat. A/2, classe 5,

consistenza 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 97,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.7.

**PREZZO BASE EURO 117.648,00**

**OFFERTA MINIMA EURO 88.236,00**

**RILANCIO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00**

**CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 10%**

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal sig. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.), in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

### **DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA**

L'Esperto, a seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all' Ufficio Tecnico del Comune di Pollena Trocchia (Na), rilevava che:

- l'intero fabbricato è stato costruito in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pollena Trocchia in data del 05-03-1968 n.359-68;

- in data del 26-03-1971, prot. 1139, il comune di Pollena Trocchia ha rilasciato certificato di abitabilità sul fabbricato;

- che lo stato dei luoghi di entrambi gli appartamenti non corrisponde sia a quanto riscontrato nei grafici inseriti nel fascicolo della concessione edilizia, sia rispetto alle planimetrie catastali presenti presso l'agenzia delle entrate.

L'Esperto ha verificato la corrispondenza tra i disegni di progetto contenuti nel fascicolo della licenza edilizia e lo stato dei luoghi. I disegni contenuti nella pratica urbanistica riguardano l'intero fabbricato e le planimetrie degli appartamenti pignorati non sono rispondenti a quanto realizzato per difformità riguardanti la distribuzione dello spazio interno. Anche le planimetrie catastali presentano difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pollena, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di DIA, SCIA e CILA, l'Esperto non ha rilevato alcun riscontro documentale e pertanto, prevede la regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di pratica in Sanatoria per sanare le difformità interne e successivo DOCFA catastale.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

#### LOTTO DUE:

Piena ed intera proprietà di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato, sito in Pollena Trocchia alla via Giuseppe Garibaldi n.331 (catastalmente n.169), composto da ingresso, n.2 camere, cucina-living, stanzino e bagno. Appartengono all'appartamento n.3 balconi.

L'appartamento risulta censito in C.F. al foglio n.3, particella n.179, sub.10, cat. A/2, classe 5, consistenza di 5,5 vani, della superficie complessiva catastale di 109,00 mq, rendita euro 468,68, interno n.8.

**PREZZO BASE EURO 120.475,00**

**OFFERTA MINIMA EURO 90.356,25**

**RILANCIO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00**

**CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 10%**

#### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal sig. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.), in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

#### DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'Esperto, ha verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i disegni di progetto contenuti nel fascicolo della licenza edilizia e quelli della planimetria catastale, evidenziando che:

- I disegni allegati alla licenza edilizia non sono rispondenti a quanto realizzato per la presenza di un balcone in più a cui si accede da una delle camere da letto dell'appartamento. Tale opera è però presente sulla verticale di tutti i piani della facciata est del fabbricato come all'interno della planimetria catastale depositata in data del 1971. Considerato che il comune ha rilasciato nel 1971(anno del deposito catastale) la licenza di abitabilità, presumibilmente il balcone è stato realizzato contestualmente al fabbricato anche se non risulta depositata alcuna variante in corso d'opera;

- Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde ai grafici depositati all'interno del fascicolo relativo alla licenza edilizia anche per la presenza di una veranda costruita su di un balcone. L'abuso è stato effettuato ampliando il volume della cucina;
- Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riscontrato nella planimetria catastale per variazioni relative alla distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, dalle indagini effettuate presso gli archivi informatici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pollena, sulla base dei dati in possesso, per pratiche di concessioni in sanatoria, DIA, SCIA e CILA, l'Esperto comunica che non vi è alcun riscontro documentale.

Difformità non sanabili rilevate dall'Esperto sul sub. 10:

- **lo spazio interno della cucina è stato ampliato di circa 4,00 mq. di superficie abitabile su di un balcone.**

La modifica non è stata autorizzata da alcuna autorità competente, non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. In considerazione dell'illegittimità dei cambiamenti avvenuti per i quali non è possibile risalire alla data di esecuzione, in considerazione del fatto che il P.R.G. ed il regolamento edilizio del comune di Pollena non considerano sanabili tali lavorazioni in quanto gli abusi realizzati comportano aggravio urbanistico e stravolgimento dei prospetti esterni, pertanto l'Esperto ha valutato di calcolare le spese per riportare l'immobile pignorato allo stato di legittimità come dichiarato nella planimetria catastale e nei grafici allegati alla licenza edilizia e di sottrarre tale cifra al valore finale dell'immobile.

- **Presenza di un balcone in più accessibile da una camera da letto**

Questa situazione riguarda la difformità tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Il fatto che il balcone sia presente su tutti i livelli del fabbricato così come nella planimetria catastale avvalorava l'ipotesi di una variante in corso d'opera mai depositata.

Non è possibile presentare pratica di sanatoria ordinaria riguardante la doppia conformità dell'abuso (Accertamento di Conformità ex Art. 36 DPR 380/01) in quanto sul fabbricato vige il Vincolo Paesaggistico (PTP Comuni Vesuviani) e si trova in Zona Sismica.

In tal caso, essendo già concessa dal comune l'abitabilità sul fabbricato, l'Esperto reputa il balcone un elemento strutturale che coinvolge l'intera facciata e la simmetria dello stesso. L'Esperto ha valutato di ricorrere alla fiscalizzazione dell'abuso (Art. 34) in quanto il balcone è strutturalmente integrato nell'intero corpo di fabbrica sin dalla sua costruzione.

Anche se il Catasto non è probatorio ai fini urbanistici, la data del deposito della planimetria catastale originaria (1971) serve a dimostrare che l'opera è stata realizzata in periodo coevo alla licenza (1968) e siccome la demolizione del balcone non può avvenire senza pregiudizio della

parte eseguita in conformità (ovvero danneggerebbe il resto della struttura e il decoro architettonico), il Comune generalmente applica una sanzione pecuniaria pari al valore della parte abusiva.

In questo caso, si valuta di legittimare l'abuso ricorrendo alla Fiscalizzazione (Art. 34 comma 2 DPR 380/01) in quanto trattasi di difformità lieve che non ha rilevanza sulla trasformazione del paesaggio.

Difformità sanabili sub.10: dalla comparazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e dai grafici di progetto della concessione in variante, risultano variazioni riguardanti la distribuzione interna degli spazi interni. Considerata l'assenza di pratiche edilizie riguardanti le variazioni pervenute, l'Esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica la presentazione di una CILA in Sanatoria per sanare le difformità interne.

\*\*\*

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

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 **DO.TT. SALVATORE RUSSO**.

### OFFERTA

L'offerta può 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/>) 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 della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari

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

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

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

- a) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c.;
- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

In particolare:

- 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 **WWW.SPAZIOASTE.IT**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del giorno 08/10/2026 (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

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

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. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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;

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

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

## SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, 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 (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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva 205/2024 RGE" o con bonifico bancario sul conto bancario "TRIBUNALE DI NOLA 205/2024 R.G.E." acceso presso BANCA BNL SpA con il seguente codice IBAN: IT19X0100503400000000019173.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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

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

## FONDO SPESE

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

quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Nola Procedura esecutiva 205/2024 RGE"* o con bonifico bancario sul conto bancario *"Tribunale di Nola 205/2024 R.G.E."* intestato alla procedura con IBAN: IT08B0100503400000000017981.

#### DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., 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 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite 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.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

## PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

#### PUBBLICITA' LEGALE

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

- a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;
- b) 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.it](http://www.astalegale.net.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeva.it](http://bakeva.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.

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

e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

f) mediante pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – tramite il servizio “Social Media Marketing” – di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook e Instagram), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n.6 tel. 081/8031586.

Il professionista delegato  
dott. Salvatore Russo

