Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

AVVISO COMMERCIALE DI VENDITA IMMOBILIARE

Tribunale di Nola – Procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025

Lotto unico – Marigliano (NA), Strada Comunale Selva n. 25/A

È posto in vendita, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 del Tribunale di Nola, il seguente compendio immobiliare:

Descrizione dell'immobile

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, con annessi **locali cantinati al piano seminterrato** e quota di **1/2 dell'area esterna comune**, ubicato in **Marigliano (NA), Strada Comunale Selva n. 25/A**, già indicata come Via Cannavariello n. s.n.c.

L'immobile è inserito in un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato. L'appartamento, caratterizzato da quadrupla esposizione nord–sud–est–ovest, è composto da:

- ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura;
- tre camere;
- due bagni;
- ripostiglio;
- due disimpegni;
- due balconi.

Completano la proprietà una **cantinola al piano seminterrato**, suddivisa in tre locali, con bagno e locale semiaperto originariamente destinato a rampa di accesso dall'area esterna, attualmente chiuso da un muro, nonché la quota di comproprietà pari a **1/2 dell'area esterna comune**, avente superficie complessiva di circa 1.000 mq e priva di divisione materiale.

La **superficie catastale complessiva** dell'unità immobiliare è indicata in circa **142 mq**, di cui circa **135 mq al netto delle aree scoperte**. La **superficie convenzionale complessiva**, calcolata considerando anche la quota di 1/2 dell'area esterna comune, è pari a circa **194,04 mq**.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marigliano al **foglio 28, particella 1088, subalterno 3**, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale **€ 302,13**, piano S1–1.

Stato e principali caratteristiche

Le condizioni di manutenzione sono complessivamente medie, con finiture di media qualità e stato conservativo nel complesso buono. Sono state rilevate, tra l'altro:

- tracce di umidità in alcune porzioni del solaio del bagno e della camera;

- fenomeni di umidità di risalita, macchie, imbollatura e distacchi di tinteggiatura e intonaco in alcuni locali seminterrati, nel vano scala e sul pianerottolo comune;
- difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, relative alla distribuzione interna, ad alcune bucature esterne, al balcone e ai locali seminterrati;
- necessità di ripristino della rampa di accesso ai locali seminterrati;
- necessità di aggiornamento catastale mediante DOCFA e di voltura della ditta catastale relativa alla particella 1088;
- assenza di documentazione reperita relativa all'agibilità e mancato reperimento dell'APE.

Le eventuali attività di regolarizzazione edilizia e catastale, il ripristino della rampa, la predisposizione della documentazione di agibilità, le verifiche sugli impianti e il rilascio dell'APE resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto indicato nella relazione di stima e nell'avviso di vendita integrale.

L'accesso al fabbricato avviene attraversando la particella 1089, non oggetto di pignoramento; dalle verifiche eseguite non risulta costituita una servitù di passaggio. L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Dati economici della vendita

Voce	**Importo / dato**
Valore d'asta / prezzo base	€ 155.200,00
Offerta minima	€ 116.400,00
Rilancio minimo in caso di gara	€ 3.000,00
Cauzione	almeno il 10% del prezzo offerto

Gli importi indicati si intendono in euro.

Modalità, termine e data della vendita

La vendita sarà effettuata **senza incanto, con modalità telematiche e con eventuale gara asincrona**.

- **Data fissata per la vendita:** 2 febbraio 2027, ore 16:00;
- **Termine per la presentazione delle offerte:** entro le ore 23:59 del 1° febbraio 2027;
- **Modalità di presentazione:** esclusivamente telematica;
- **Luogo di svolgimento delle operazioni:** studio del professionista delegato, in Somma Vesuviana, Via Aldo Moro n. 71;
- **Gestore della vendita telematica:** Edicom Finance S.r.l.;
- **Portale del gestore:** www.garavirtuale.it.

Le offerte dovranno essere presentate mediante il modulo web "Offerta Telematica" disponibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche e secondo le modalità stabilite nell'avviso di vendita integrale.

Informazioni essenziali

La vendita riguarda il **lotto unico** sopra descritto. L'offerta è irrevocabile e deve essere corredata dalla cauzione, dal pagamento del bollo e dalla documentazione richiesta dalla disciplina della vendita telematica.

Per la completa conoscenza delle condizioni di vendita, della situazione urbanistica, catastale, occupazionale e manutentiva, nonché degli oneri e delle attività a carico dell'aggiudicatario, occorre fare riferimento all'avviso di vendita integrale e alla relazione dell'esperto stimatore depositati nella procedura.

Professionista delegato alle operazioni di vendita:

Avv. Vincenzo Barone
Via Aldo Moro n. 71 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
PEC: vincenzo.barone@pecavvocatinola.it
E-mail: avv.vincenzobarone@gmail.com