

AVVISO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Lorella Triglione

Professionista delegato: avv. Giuseppe Massimino Lauri

Custode Giudiziario: avv. Giuseppe Massimino Lauri

L'avv. Giuseppe Massimino Lauri, con studio in Nola alla via P. Vivenzio 7,

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Lorella Triglione del

08/10/25;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante **RGE 68/25, promossa da**

Intrum Italy spa spa, controomissis art 147 d.lgs 196/03;

letti gli art. 591, 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **28 aprile 2026**, alle ore **16**, si terrà, nell'ambito della procedura in

epigrafe, **con modalità telematiche**, più segnatamente **vendita senza incanto con**

eventuale gara in modalità asincrona, dell'immobile pignorato, di seguito

descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

BENI IN VENDITA

Letta la relazione di stima depositata dall'esperto arch. Dante Specchia, stabilito il

valore dell'immobile a norma dell'art. 568 cpc terzo comma, si determina che la

vendita avverrà in unico lotto come meglio appresso identificato:

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in Mugnano di Napoli alla via dei Fiori 47, identificato in catasto al foglio 2 p.la 39 sub 102, piano 1, int. 3.

Confina a Nord con Via dei Fiori, ad est con il vano scala in comune, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub 101, ad ovest con il fabbricato P.la

300

Il titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto in nuda proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio

Avv. Raffaele Orsi in S. Maria C.V. il 20/12/1990 - Repertorio N° 16802- Raccolta N°

8356, registrato a Caserta il 18/01/1991 al N° 1331, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Napoli 2, il 28/01/1991 al N° 5904 del Reg. Gen. ed al N° 5293 del Reg. Part.,

contro i Sig.riomissis eomissis entrambi usufruttuari per la quota di ½

ciascuno. In data 19/09/2015 a causa del decesso diomissis vedova di

....omissis è avvenuto il consolidamento dell'usufrutto a favore diomissis.

Dal punto di vista urbanistico l'esperto ha posto in evidenza quanto segue:

l'unità immobiliare residenziale Sub102 è stata realizzata con le seguenti

autorizzazioni amministrative: licenza Edilizia del 27/12/1967 e concessione edilizia

n. 52/87 del 07/04/1988.

L'Esperto, ha acquisito presso il Settore 6° - Area Urbanistica e Patrimonio del

Comune di Mugnano di Napoli i grafici di progetto relativi alle autorizzazioni

amministrative sopra citate, e dalla disamina della documentazione ha verificato che

l'unità immobiliare staggita Sub 102, rilevata nel corso del sopralluogo effettuato il

29/05/2025, NON è conforme agli elaborati grafici di progetto riguardanti l'ultima

Nola, via P. Vivencio 7 – telefax 0816338619

autorizzazione amministrativa, ovvero, la Concessione Edilizia n.52/87 del

07/04/1988, in quanto è stata riscontrata una "lieve" difformità di seguito descritta: vi

è una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare, dai grafici di

progetto l'ingresso al bagno avviene dall'attuale stanza 1 mentre in sede di

sopralluogo si è verificato che l'ingresso al bagno avviene dal disimpegno.

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si è verificata la possibilità di

sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36-bis comma 1 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.,

riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle

difformità riscontrate e precedentemente descritte, si trovino nelle condizioni

previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro

centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale

verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art.

36-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.

NON è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo sia all'intero fabbricato che

all'unità immobiliare residenziale (adibita a studio privato) staggita, in quanto NON

richiesta dagli aventi diritto.

L'Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, ha

determinato il costo relativo alla redazione dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione

Energetica, limitatamente all'unità immobiliare residenziale Sub 102 in € 300,00.

Per la difformità riscontrata è possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria ai sensi

dell'art. 34-bis – comma 2 – D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., mediante C.I.L.A.,

dall'eventuale aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto arch. Dante

Specchia, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e

www.astetelematiche.it.

Prezzo Base: € 75.000,00

Offerta Minima: € 56.250,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

La gara (eventuale) avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore **11:00 del secondo giorno successivo, ovvero entro le ore 11 del 30 aprile 2026**

salvo EXTRA TIME\PROLUNGAMENTO GARA di cui al successivo punto 21.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario, avv. Giuseppe Massimino Lauri, tramite il portale

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di € 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), potrà essere formulata, **entro e**

non oltre le ore 23:59 del 27/04/26, esclusivamente con modalità

telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal

Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il portale delle vendite

pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché anche attraverso il portale della

vendita telematica www.garavirtuale.it, previa registrazione gratuita al sito

e versamento anticipato della cauzione e bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in

fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione

d'iscrizione alla gara. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

gestore la vendita di interesse e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria ed in particolare: 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); 2) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; 3) i dati dell’offerente (se diversi dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti; 4) l’indicazione del prezzo offerto e il termine del pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato “CRO”, all’uopo debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 5) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima dei documenti di vendita pubblicati .

- 2) **All’offerta, telematica**, dovranno essere **allegati**: 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul **conto del gestore della vendita dedicato al**

Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:

IT02A0326812000052914015770 dell’importo della cauzione;

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la

facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del

versamento del prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del

documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di

autorizzazione (**a pena di inammissibilità**);

5) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del

documento (certificato del registro delle imprese) aggiornato all'attualità,

da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i

poteri (**a pena di inammissibilità**);

6) se l'offerta viene formulata da più persone, copia, anche per immagine,

della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura

privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (**a pena di**

inammissibilità)

7) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da

nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura

speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata

al soggetto che effettua l'offerta (**in mancanza la aggiudicazione avverrà**

in proprio);

8) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei

documenti di vendita pubblicati;

9) In via alternativa, l'offerta potrà essere: 1) sottoscritta con firma digitale e

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 2) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12 comma 4 e art. 13 d.m. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.p.r n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). **Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n.32 del 2015;**

10) 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@giustiziacerit.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intenda depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo**

Nola, via P. Vivencio 7 – telefax 0816338619

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;

11) 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, comma 1, d.m. n.32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato giuseppemassimino.lauri@pecavvocatinola.it;

12) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1, d.m. 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;

13) **La cauzione**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere **versata, in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario del gestore della vendita **recante l'IBAN**
IT02A0326812000052914015770;

Nola, via P. Vivencio 7 – telefax 0816338619

14) Il bonifico con **causale “Proc Esecutiva RGE 68/25, LOTTO UNICO**

versamento cauzione”, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 cpc, sarà

trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o laddove

l'aggiudicatario non dovesse rendere la dichiarazione (antiriciclaggio) di cui

all'art. 585 cpc quarto comma. **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. In particolare, qualora

nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la

deliberazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non

riscontrerà l'accredito delle somme sul conto intestato al gestore della

vendita telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile;

15) il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte

telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato

per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite

Pubbliche e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche,

rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio

delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di

avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza

del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al

referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo

espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;

16) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione

verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della

vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico

esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da

quanto indicato nell'offerta;

17) l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa

indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale

del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il

bonifico;

18) l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita

telematica www.garavirtuale.it, attraverso collegamento operato presso lo

studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista

delegato per lo svolgimento della vendita;

19) le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al

momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra

indicate;

20) la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite

l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica

www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed

in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta

elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

21) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato

provvede a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito

del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it;

22) che, 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

23) L'offerta presentata è irrevocabile. In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato, l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali. In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà: a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c con le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.

588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo

per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi degli 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: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità

della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta;

24) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara

telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI

RILANCI: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare

esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito

www.garavirtuale.it; 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento

nel periodo di durata della gara; 3) il gestore della vendita telematica

comunicherà ai propri partecipanti ogni rilancio effettuato; **4) la gara avrà**

inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche

di ammissibilità delle offerte; 5) la gara avrà termine alle ore 11:00 del

secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia

avviato la gara, ovvero entro le ore 11 del 30 aprile 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 aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici) prolungamenti** (e quindi per un totale di QUATTRO ORE). **Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);** 6) la deliberazione finale sulle offerte per lo svolgimento della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; 7) qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 8) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

25) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà: 1) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms; 2) al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate

26) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo

o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

27) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano

state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto

solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato

cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

28) il professionista provvede sull'**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**, che sia stata

tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, 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; e) il professionista delegato provvederà

conseguentemente; e1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori

interventuti 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; e2) 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

Nola, via P. Vivencio 7 – telefax 0816338619

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 e3) 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;

29) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo

prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022); anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; 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;

30) il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

31) in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà 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.;

32) l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare a mezzo bonifico

bancario sul conto corrente che gli verrà indicato una somma a titolo di

fondo spese per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (o

quella diversa e minore somma che potrà essere determinata a seguito

della volontà dell'aggiudicatario di volersi avvalere di agevolazioni fiscali) a

titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la

restituzione di quanto versato in eccedenza;

33) l'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 cpc quarto

comma, entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà

trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella

consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte

dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel

suddetto termine, ai sensi dell'art. 587 cpc 1 comma, il G.E., con

decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la

perdita della cauzione a titolo di multa e la restituzione del saldo

prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto;

34) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto

dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà

contestualmente al versamento del residuo prezzo, fondo spese e

dichiarazione antiriciclaggio, depositare presso lo studio del professionista

delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel

decreto di trasferimento;

35) in caso di inadempimento di cui all'art. 587 cpc primo comma,,

l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme

versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del

secondo comma dell'art. 587 cpc;

36) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del

decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si

trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed

integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni,

servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V

comma e dell'art. 40 VI comma delle legge 47/85 e sue successive

modificazioni ed integrazioni. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere

risolta 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 – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non

conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò

tenuto conto nella valutazione dei beni;

37) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e

trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione

del pignoramento saranno cancellate a cura del professionista delegato e

con ogni voce di spesa a carico dell'aggiudicatario;

38) Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato,

salvo espresso esonero, potrà ottenere che l'immobile si liberato dal

custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c..

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato;

39) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A la parte è tenuta a versarla nei

termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg.

dall'aggiudicazione;

40) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico

dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento,

che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e

dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

41) L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

2. pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di

stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619



www.garavirtuale.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it,

www.astelegale.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della

scadenza del termine per il deposito delle offerte;

3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e

Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del

termine per il deposito delle offerte 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, l'indicazione che si tratta di vendita

giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun

tipo; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la

vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti

internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie

informazioni per partecipare alla vendita:

4. 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;

5. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema

Nola, via P. Vivenzio 7 – telefax 0816338619



“Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) 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;

6. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema “Social Media Marketing”, di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni pria della data fissata per la vendita;

7. mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

avv. Giuseppe Massimino Lauri