

Studio Legale Associato Vocca
Viale Arcangelo Corelli Parco Poggio Verde scala A/3
80048 Sant'Anastasia (NA)
Tel. 081/899.03.52 — 899.03.55

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOLA
II Sezione Civile

R.G. N. 1717/2021 – G.E. dott. Gennaro Beatrice

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

* * * * *

L'Avv. Alfonso Vocca con studio in Sant'Anastasia (NA) al viale Arcangelo Corelli P.co Poggioverde sc. A/3, quale professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza pronunciata in data 10/05/2022 dal G.E. d.ssa Roberta Guardasole nell'ambito del procedimento di divisione endoesecutivo n. 1717/2021 R.G.

AVVISA

Che il giorno **15 settembre 2026 alle ore 12.30** presso il Tribunale di Nola nell'aula dedicata alle vendite delegate con sede in Nola (Na) Via On. F. Napolitano stanza 201, davanti a sé, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, degli immobili di seguito descritti alle condizioni di seguito riportate.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e cioè entro il **14 settembre 2026**;
- b) 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;
- c) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Acerra (Na) contrada Candelara identificato al CT al foglio 41, p.lla 144, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 2385, r.d. €71,44, r.a. 19,09.

Trattasi di appezzamento di terreno inedificabile, ubicato in zona semiperiferica del comune di Acerra, nel versante a sud/est, in località Contrada Candelara. Risulta ben collegato al centro

cittadino mediante la strada provinciale 421, da cui dista appena 300 m e circa 1 km dallo svincolo dell'asse mediano SS162. Acerra è collegata direttamente alle autostrade A1, A3, A16 e A30 tramite l'asse mediano, l'asse di supporto e la strada statale 162. Il fondo ha una forma planimetrica pressappoco rettangolare di superficie pari a circa 2.380,00 mq. È pianeggiante e privo di recinzioni, a meno del suo lato ad ovest dove è delimitato da un alto muro realizzato in prefabbricato in calcestruzzo, con interposti pilastri. È agevolmente raggiungibile dalla contrada Candelara, percorrendo una strada vicinale sulla quale il fondo si affaccia a nord.

CONFINI: a nord con la strada interpodereale di accesso; ad est con particella 210, anch'essa oggetto della presente vendita; a sud con la particella 24 di proprietà aliena; ad ovest con la particella 230 di proprietà aliena.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: occupato dal debitore.

NORMATIVA URBANISTICA: l'esperto stimatore afferma che l'appezzamento di terreno oggetto di procedura ricade in zona "F2 – centro sportivo A.S.I." del vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.1982.

Destinazione d'uso: centro sportivo A.S.I. a servizio delle aree industriali, recepito dalle indicazioni del Piano A.S.I. di Napoli.

Strumenti attuativi: piano particolareggiato da redigersi a cura dell'A.S.I. di Napoli e con parametri da fissare in sede di redazione del piano stesso.

Inoltre, la particella di che trattasi, nel Piano Stralcio Assetto Idrogeologico, adottato con delibera del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Campania centrale n. 1 del 23.02.2015, è indicata come rischio idrogeologico: Zona R1 – rischio moderato.

I beni oggetto della presente vendita risultano meglio descritti sia nella certificazione notarile sia nella relazione dell'esperto stimatore depositate in atti, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO: valore base d'asta €7.546,00 (eurosettemilacinquecentoquarantasei/00); offerta minima presentabile €5.659,50 (eurocinquemilaseicentocinquantanove/50).

Rilancio minimo in caso di gara €1.000,00 (euromille/00).

* * * * *

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Acerra (Na) contrada Candelara identificato al CT al foglio 41, p.lla 210, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 2430, r.d. €72,79, r.a. 19,45.

Trattasi di appezzamento di terreno inedificabile, ubicato in zona semiperiferica del comune di Acerra, nel versante a sud/est, in località Contrada Candelara. Risulta ben collegato al centro cittadino mediante la strada provinciale 421, da cui dista appena 300 m e circa 1 km dallo svincolo dell'asse mediano SS162. Acerra è collegata direttamente alle autostrade A1, A3, A16 e A30 tramite l'asse mediano, l'asse di supporto e la strada statale 162. Il fondo ha una forma planimetrica pressappoco rettangolare di superficie pari a circa 2.380,00 mq. È pianeggiante e privo di recinzioni, a meno del suo lato ad ovest dove è delimitato da un alto muro realizzato in prefabbricato in calcestruzzo, con interposti pilastri. È agevolmente raggiungibile dalla contrada Candelara, percorrendo una strada vicinale sulla quale il fondo si affaccia a nord.

CONFINI: a nord con la strada interpoderale di accesso; ad est con particella 112 di proprietà aliena; a sud con la particella 24 di proprietà aliena; ad ovest con la particella 144, anch'essa oggetto della presente vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: occupato dal debitore.

NORMATIVA URBANISTICA: l'esperto stimatore afferma che l'appezzamento di terreno oggetto di procedura ricade in parte sul lato ad ovest di adiacenza alla particella 144, in zona "F2 - centro sportivo A.S.I." e per la maggiore estensione in zona "R - rispetto" del vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.1982.

In zona F2 - Destinazione d'uso: centro sportivo A.S.I. a servizio delle aree industriali, recepito dalle indicazioni del Piano A.S.I. di Napoli.

Strumenti attuativi: piano particolareggiato da redigersi a cura dell'A.S.I. di Napoli e con parametri da fissare in sede di redazione del piano stesso.

In zona R - destinazione d'uso: rispetto infrastrutturale, cimiteriale ed urbanistico programmatico.

In tale zona è vietata ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio.

Inoltre, la particella di che trattasi, nel Piano Stralcio Assetto Idrogeologico, adottato con delibera del comitato istituzionale dell'autorità di bacino della Campania centrale n. 1 del 23.02.2015, è indicata come rischio idrogeologico: Zona R1 - rischio moderato.

I beni oggetto della presente vendita risultano meglio descritti sia nella certificazione notarile sia nella relazione dell'esperto stimatore depositate in atti, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO: valore base d'asta €6.150,00 (euroseimilacentocinquanta/00);
offerta minima presentabile €4.612,50 (euroquattromilaseicentododici/50).
Rilancio minimo in caso di gara €1.000,00 (euromille/00).



MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Alfonso Vocca.

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, 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.astetelematiche.it>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il tutto previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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.

(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 ed 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 ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23:59** del giorno precedente la data di vendita.

L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

a. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile).

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

È attivo presso la sede del Tribunale di Nola alla via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 204), aperto il lunedì ed il venerdì dalla ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avvalfonsovocca@pec.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a

cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (Tribunale di Nola R.G. 1717/2021- CAUZIONI - PR) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Agenzia di Napoli - con il seguente codice **IBAN IT46M0100503400000000012948**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia,

all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

- a) in primo luogo ed IN OGNI CASO 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 cpc;
- 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**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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 **13:00 del settimo 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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. (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).

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.

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 (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

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 R.G. 1717/2021 lotto n...."**;

o con bonifico bancario sulle seguenti coordinate bancarie: **IT23N0100503400000000012949** intestato alla procedura (**Tribunale di Nola RG. n. 1717/2021 lotto n. ...**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. S.p.A.- Agenzia di Napoli.

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

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 legge) 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.

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 con una delle seguenti modalità:

o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Trib. Nola RG. 1717/2021 – Spese”**;

o con bonifico bancario sulle seguenti coordinate IBAN: **IT23N0100503400000000012949** con la seguente causale **“Trib. Nola RG. 1717/2021 – Spese”** intestato alla procedura accesso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Agenzia di Napoli.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCELO FAMILIARE

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

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. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

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.

PUBBLICITA' LEGALE

La pubblicità sarà effettuata mediante i seguenti adempimenti:

a) inserimento, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. comma 1 dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita;

- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

- fotografie del bene posto in vendita;

- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessaria informazioni per partecipare alla vendita;

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, la relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalenola.it;

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e 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 www.tribunale.nola.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.astegiudiziarie.it 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.200 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.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Alfonso Vocca studiolegale@avvocatovocca.it, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni.

Avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato:

- inviterà i creditori (precedente ed interventori) a trasmettere, nel termine di 30 (trenta) giorni, le rispettive dichiarazioni di credito, con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato e degli interessi maturati (e del rateo per gli interessi successivi), allegando, nell'ipotesi in cui il titolo azionato sia costituito da contratto di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute (distinguendovi quote/capitale da quote/interessi), i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), la

separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (art. 2855, comma 2, c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo ex art 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art. 58, comma 3, d.lgs. 385/1993 nel testo vigente e dall'art. 4, comma 1, l. 30 aprile 1999, n. 130;

- inviterà tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;

- inviterà i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato;

- inviterà i creditori che intendano veder liquidate le spese giudiziali sostenute a presentare la relativa nota delle spese e delle competenze, all'esito provvederà ad inserire nel progetto di distribuzione gli importi richiesti dai procuratori delle parti (salva la verifica del giudice della congruità di tali spese) e ad allegare le notule al progetto, segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione, prima del deposito del progetto di distribuzione, eventuali anomalie nella liquidazioni richieste, per le risoluzioni del caso.

Sant'Anastasia, 11 maggio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Alfonso Vocca