

Dott. Salvatore Russo
Commercialista
Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586
80038 Pomigliano d'Arco (NA)
E-mail: russo.studio@gmail.com
PEC: salvatore.russo67@pec.it
www.russoepartners.com

TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA

R.G.A.C. 3608/2021

Giudizio Divisionale Endoesecutivo R.G.A.C. 3608/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Elisabetta Bernardel

Professionista delegato: dott. Salvatore Russo

Custode Giudiziario: dott. Salvatore Russo

Il dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Miriam Valenti del 09/05/2024;

letti gli atti del giudizio di divisione endoesecutiva recante il numero RGAC 3608/2021, promossa da SIENA NPL 2018 S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Giovan Battista Santangelo, contro i sigg. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.); nonché i sigg. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) in proprio e quali eredi di ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) rappresentati e difesi dall'Avv. Domenico Visone;

vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n. 16 dl 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att. c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

letto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24/02/2026**, alle ore **17.00**, innanzi al professionista delegato e presso il suo studio sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)**, dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Russo.

BENI IN VENDITA

Visto l'art. 591, secondo comma, Cpc si determina che la vendita avverrà in un LOTTO UNICO, come meglio appresso identificato, al **prezzo ribassato**, rispetto al prezzo determinato dalla perizia di stima in atti.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di complesso con destinazione ad attività sportive, sito in Ottaviano, in Via Valle della Delizia s.n.c., composto da un fabbricato principale e i suoi locali accessori. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani ed è composto da 5 locali, 4 bagni e un terrazzo. I locali accessori al fabbricato principale risultano essere un locale adiacente al campo sportivo, denominato Locale 3, un portico con sovrastante un terrazzo ed infine una piscina. L'accesso avviene attraverso una stradina comunale denominata "Corvi".

Il complesso immobiliare è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ottaviano al Foglio 15, p.lla 1043, sub 1, piano T-1, Categoria D/8, Rendita € 17.432,00.

Si specifica che l'ingresso al lotto avviene di diritto unicamente in maniera pedonale sul lato nord della particella 1043, attraverso una stradina comunale denominate "Corvi", in cattivo stato di manutenzione ed allo stato non percorribile. Attualmente l'accesso effettivo carrabile e pedonale al lotto è posto sul lato Sud da Via Valle Della Delizia, a mezzo di un cancello ed attraverso la particella 255 di proprietà della Congregazione Santa Maria Visita Poveri di Ottaviano. Sul punto, l'esperto interrogata la Congregazione circa la concessione dei diritti di passaggio, la stessa ha fatto sapere, per le vie brevi, che sussisteva un contratto di locazione per il diritto di passaggio carrabile e pedonale a nome del defunto ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) e che allo stato detto contratto non è stato rinnovato dai suoi aventi causa. Quindi per usufruire dell'accesso carrabile posto sul lato Sud del lotto, l'acquirente dovrà stipulare eventualmente un nuovo contratto di locazione con la suddetta congregazione.

VALORE D'ASTA: € 136.968,75.

OFFERTA MINIMA: €. 102.726,57.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale il compendio è nella disponibilità e saltuariamente utilizzato dal comproprietario sig. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.).

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con strada comunale Corvi, che costituisce accesso primario al lotto, ad est con p.lle 1060 e 484, a sud con la p.lla 255 di proprietà della Congregazione Santa Maria Visita Poveri di Ottaviano ed infine ad ovest p.lle 962 e 961.

DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto, nella relazione di stima ha precisato che *"L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. L'intero complesso è stato edificato circa nell'anno 1990 in maniera abusiva ed è oggetto di istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.724/94, rif. protocollo n. 6764 del 31/03/1995, in ditta a ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.). La pratica non risulta integrata dei grafici ed è presente unicamente una documentazione fotografica esterna dei luoghi, dalla quale sembra emergere sostanziale conformità allo stato di fatto. La pratica non è stata ancora lavorata dal Comune, non è stata inoltrata la necessaria richiesta di parere alla soprintendenza e all'Ente Parco Del Vesuvio e di conseguenza la concessione non è stata ancora rilasciata. Il comune non ha fornito notizie di un eventuale diniego della pratica, la quale è da considerarsi a tutti gli effetti pendente. Con gli strumenti legislativi attualmente vigenti e le disposizioni interne interpretative dei singoli enti coinvolti non vi sono, a parere dello scrivente, allo stato i presupposti per una definizione della pratica, seppure la politica a livello locale e nazionale è da tempo impegnata per la risoluzione degli ostacoli normativi che riguardano le decine di migliaia di istanza di condono pendenti nell'area vesuviana. Di ciò se ne è tenuto conto in fase di stima. Si vuole rendere edotto l'acquirente che un eventuale diniego della pratica di condono non può che culminare con un'ordinanza di demolizione e relativi costi di demolizione e smaltimento. Detti costi non sono quantificati nella presente relazione, nella quale il fabbricato è stimato, ai soli fini contabili, come legittimo ma con una opportuna decurtazione sul valore che tenga conto dell'aleatorietà nel perfezionamento della pratica di condono e dell'assenza quindi di un titolo abilitativo in sanatoria rilasciato"*.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Esperto ha rappresentato che l'immobile non ricade su una particella gravata da usi civici, come precisato dal certificato rilasciato dall'unità operativa dirigenziale, ufficio centrale foreste e caccia, sezione usi civici della Regione Campania, con prot. 0432398 del 21/09/2020.

Il delegato precisa che l'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non gode di parti comuni con altre unità immobiliari e che l'immobile viene venduto con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto come meglio descritto nella certificazione notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Ing. Emanuele Sarno, che devono essere consultate dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario dott. Salvatore Russo (info 081/8031586 e www.russoepartners.com) tramite il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, il quale fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene ed alle modalità di partecipazione alla gara.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1)Le offerte d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di €. 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), **dovranno essere formulate entro e non oltre le ore 13:00 del 23/02/2026**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([https:// www.garavirtuale.it](https://www.garavirtuale.it)), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'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 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 ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), con la precisazione che 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; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso 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;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

2) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità).
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica 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 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, D.M. n. 32 del 2015.

4) 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@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 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 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.

5) 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, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **salvatore.russo67@pec.it**.

6) 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.

7) La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata esclusivamente tramite bonifico bancario** (indicando nella causale il numero RG della procedura di riferimento) sul conto corrente bancario intestato alla procedura e denominato **"TRIBUNALE DI NOLA DIVISIONE ENDOESECUTIVA RGAC N. 3608/2021-CAUZIONI"** acceso presso la BNL S.p.A. avente le seguenti coordinate **IBAN: IT93T010050340000000017165**.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola (c.d. conto cauzioni) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi **esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

8) Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. 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'accesso all'area riservata del sito **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di PEC o alla casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

9) 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 per la formulazione dell'offerta;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet **www.garavirtuale.it**;
- 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10) L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso 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 e 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 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 della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo 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 indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 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 degli artt. 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; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

11) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. A tal fine **l'offerta minima di rilancio non potrà essere inferiore ad € 3.000,00**;
- 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 abbia avviato la gara, ovvero entro le ore 13:00 del 03/03/2026.

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 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.

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;

- al referente della procedura 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 tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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.

12) 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.

13) 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.

14) Il professionista provvederà sull'**istanze 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 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.

15) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass. Civ. Sez. III n. 18421 del 2022)**, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia stato indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero entro il **più breve termine indicato** dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola sopra indicato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla **data dell'ordine di**

bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOLA PROC. N. 3608/2021 R.G.A.C.".

Nello stesso termine l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato "TRIBUNALE DI NOLA PROC. N. 3608/2021 R.G.A.C - SPESE", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minore 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 il pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese, se corrisposto a mezzo assegni circolari con le modalità sopra indicate, dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

16) 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, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, con le modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del 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 **art. 41**, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

17) 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, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

18) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

19) 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 della 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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;

20) 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, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta.

21) colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal 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 del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

22) 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;

23) 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.

24) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso, con relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno 60 giorni prima della vendita;
2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.tribunale.nola.giustizia.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e subito.it – almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenete in maniera riassuntiva i dati essenziali della vendita;
4. divulgazione dell'avviso mediante distribuzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine fissato per la vendita;

Nola, li 14/11/2025

Il professionista delegato
dr. Salvatore Russo



