

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 158/2022, Tribunale di Nola, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam Valenti.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

#### A V V I S A

che il giorno **25 novembre 2025 alle ore 15.00** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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 quindi entro il **24 novembre 2025**;

(b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

#### VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Rosalba Criscuolo che forma parte integrante del presente avviso.

#### LOTTO UNICO

prezzo base € 36.782,23 (trentaseimilasettecentottantadue/23) - offerta minima efficace € 27.586,67 (ventisettemilacinquecentoottantasei/67)

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.500,00 (millecinquecento/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento posto al piano secondo, con annesso sottotetto al piano terzo, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Acerra (NA) alla via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17 (erroneamente indicato in visura con il n. 23), composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, una cameretta, due bagni e tre balconi con affaccio sulla strada principale. Al piano terzo sottotetto termico di pertinenza raggiungibile dalla cameretta mediante vano di accesso. L'immobile confina a nord con strada e cassa scala, a sud con cortile, ad est ed ovest con altra u.i ed è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F. 53, p.lla 155, sub. 12, cat. A/2, cl. 3, cons. 6, sup. cat. tot. 170 mq., tot. escl. aree scop. 165 mq., r.c. € 309,87.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Rosalba Criscuolo, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *"L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali, distante pochi metri dalla piazza principale. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di antico impianto. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali*

arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano. Il complesso edilizio di remota costruzione presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in muratura con copertura a falda, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17, attraverso un cortile che introduce all'interno di un piccolo androne rettangolare nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte per piano. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali: Impianto citofonico; Impianto illuminazione degli spazi comuni; Cortile condominiale. L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo. Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna al piano terra è di 3,17 mt, il pavimento nella zona soggiorno e notte è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige. Quello del bagno in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione, le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m, anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e doccia, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e vasca. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000".

L'arch. Criscuolo ha rilevato, in merito alla regolarità edilizia, che: "L'immobile risulta commerciabile ma non regolare sotto il profilo urbanistico. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio 26 Tecnico del Comune di Acerra inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare è stata effettuata ricerca sui nominativi dei debitori e danti causa, per identificativo catastale e per indirizzo la cui ricerca non ha rilevato l'esistenza di nessuna pratica edilizia Licenza Edizia, DIA, CIA, CILA ecc, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Abusivismo/Condono e dall'Ufficio Polizia Municipale e come da verbale di acquisizione documentazione redatto presso l'Ufficio Tecnico documentazione redatto presso l'Ufficio Tecnico.

Trattasi di un fabbricato di antico impianto ubicato all'interno del centro storico, caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica degli anni 30-40. In assenza di titoli autorizzativi si è effettuata analisi del Modello 55 della partita d'impianto 3877 e quella precedente 2419 e dalle voci di carico e scarico non si rilevano variazioni in particolare:

-Atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/10/1967 trascritto a S. M. C. Vetere il 13/11/1967 al n. 35245 Partita di impianto 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6;

- Atto di compravendita del notaio Caruso del 04/11/1965 trascritto a S. M. C. Vetere il 17/11/1965 al n. 2613. Partita di impianto 2419 proveniente dalla 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6;

Pertanto la consistenza catastale risulta invariata dalla partita d'impianto del 1965 ad oggi.

Inoltre dalla Cartografia reperita presso l'U.T.C. del comune di Acerra aerofotogrammetria Alisud di Portici anno 1976 (antecedente all'approvazione del PRG del 28/10/1980) si rileva il corpo di fabbrica con relativa copertura del sottotetto.

Si fa presente che nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01.

Secondo l' Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che: 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli della planimetria d'impianto relativa allo stato pregresso dell'u.i. identificata al F. 53, P. 155, sub. 14 ex P. 493 sub 14, così come rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata la stessa risulta però censita al NCEU soltanto in data 12/11/2002. **Si precisa che non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate la planimetria d'impianto risalente all'anno 1939 anno di censimento delle u.i. al catasto urbano.** Inoltre si rileva una discrepanza tra i dati indicati nell'attuale planimetria catastale agli atti, che riporta negli identificativi catastali in alto i dati dell'u.i. soppressa mentre nella didascalia lungo i bordi vengono riportati i dati degli attuali identificativi catastali. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria d'impianto si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento con chiusura di due balconi ad uso bagno, apertura di un vano nel locale sottotetto.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale di primo impianto. A parere dell'esperto stimatore, non è possibile sanare le difformità rilevate pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo

*Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici si rilevano le seguenti problematiche inerente la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto*

*- non è stata reperito nessun titolo edilizio presso l' U.T.C. di Acerra;*

*- non è stata reperita la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939 (anno di Accertamento delle u.i. urbane R. Decreto L. 13/04/1939) presso Agenzia delle Entrate;*

*-dalla partita d'impianto si rileva unicamente che dal 1965 ad oggi la consistenza catastale non risulta variata. Pertanto alla luce della suddetta documentazione a parere della scrivente non è possibile affermare con certezza che l'unità abitativa sia stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150 e della Legge "Ponte" del 06.08.1967, n. 765 e pertanto non è possibile risalire alla conformazione originaria e vetusta consistenza.*

*Della suddetta non corrispondenza alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile".*

*L'esperto stimatore ha inoltre rilevato che: "Da indagini effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato risulta sprovvisto di amministratore di condominio".*

#### **PROVENIENZA**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notar Giancarlo Iaccarino del 6 dicembre 2002, rep. 5980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 dicembre 2002 ai nn. 37795 di Registro generale e n. 29977 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima ed alla relazione notarile depositata nel fascicolo d'ufficio che formano parte integrante del presente avviso.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Si rinvia espressamente alla perizia predisposta dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.

\*\*\*\*\*

#### **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](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

#### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno 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.

Al riguardo, si precisa che 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.

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, 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;
- e) **la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.**

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Nola.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 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).

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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 D.P.R. 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 D.M. 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).

Si comunica, inoltre, che:

-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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

-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 dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura e, precisamente, a: "**TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 158/2022**" (c.d. conto cauzioni) recante il seguente IBAN: IT 08 U 01005 03400 000000015178.

Il bonifico, con causale "**Trib. Nola R.G.E. 158/2022 – cauzione Lotto unico**" 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 l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte:

-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;

- il professionista delegato verificherà l'effettivo accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, in particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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 nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine 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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

Specificamente,

-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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-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.

Si precisa che 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.

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.

### **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 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 e il bene aggiudicato all'offerente, 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.

Nell'ipotesi di presentazione 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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci** che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-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 e, dunque, **il giorno 2 dicembre 2025**;

#### **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 (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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;

-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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione tenendo presente che qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022)** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà eventualmente essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Nola procedura esecutiva n 158/2022 R.G.E."** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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, secondo le modalità di seguito indicate, 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 coperta 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. n. 385 del 1993.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

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.

## FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri, i diritti e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico pari al venti per cento 20% 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, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Nola n.r.g.e. 158/2022"** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

## 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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.

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

Si rinvia alla perizia dell'arch. Rosalba Criscuolo che forma parte integrante del presente avviso.

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

## **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- mediante pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, e sul sito web del Tribunale [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);

- mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it) almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, nonché link ovvero indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it) e [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

3) sarà effettuata la distribuzione di n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima del termine fissato per la vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato

avv. Marco D'Arcangelo