

TRIBUNALE DI NOLA
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GENNARO BEATRICE

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Cristina Marano, con studio in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 89/A, nominata custode giudiziario nonché professionista delegata, giusta ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E., dott.ssa Roberta Guardasole del Tribunale di Nola, in data 08.11.2022, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 18 novembre 2025, alle ore 11,30 e seguenti**, presso il **Tribunale di Nola, sede di via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 201**, è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile pignorato, in seguito meglio descritto e alle condizioni riportate. Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di terreno ubicato nel comune di Brusciano S.P. 442 località Quaranta Moggi ex Boscariello Vecchio riportato in CT al foglio 2, p.lla 110, qualità seminativo irriguo, cl 1, sup cat aree 45 mq, r.d. € 144,09, r.a. € 38,35;

L'area in cui sorge il bene oggetto di pignoramento immobiliare è nella zona settentrionale del territorio bruscianese lungo la strada provinciale 442 in località Quaranta Moggi ex Località Boscariello Vecchio, area totalmente destinata all'agricoltura. Al fondo si arriva percorrendo l'arteria stradale 7 bis, dove sono allocate diverse strutture commerciali e residenziali, si imbocca la Strada Provinciale Padula, andando in direzione Acerra e superato il ponte Scipione sul lato destro si giunge all' incrocio con la strada provinciale 442 Quaranta Moggi, percorrendo tale strada per circa 950 metri dopo la seconda curva si giunge ad una strada sterrata privata lungo il quale è allocato il bene. Il fondo è utilizzato prevalentemente ad orto e qualche albero da frutto posto nella parte nord. Presenta una recinzione in rete metallica e

paletti di cemento e legno su tutti i lati. Al bene si accede mediante un cancello in ferro posto lungo il lato nord, lato che confina con la strada sterrata comune. Il fondo presenta una forma rettangolare allungata, nella parte nord è prevalentemente incolto e con qualche albero da frutto, mentre nella parte sud è utilizzato ad orto. Al centro del fondo vi è un pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione delle colture messe a dimora e un piccolo capanno in lamiere e legno diruto di vecchia fattura presumibilmente utilizzato per il ricovero degli strumenti agricoli e di quant' altro occorrente per l'utilizzo del fondo agricolo. L'area ad orto risulta all'atto del sopralluogo arata di recente. Il fondo si presenta in un buono stato conservativo, recintato su ogni lato con rete metallica e paletti in cemento e legno, con un cancello di accesso posto lungo il fronte nord. All' atto del sopralluogo l'intero fondo risulta arato nella parte sud con la messa a dimora di orticole, mentre nella parte a nord è prevalentemente incolto con la presenza di qualche albero da frutto.

Il bene staggito confina: a nord con strada privata di accesso al bene; ad est con la particella 111; a sud con altra particella; ad ovest con la particella 109.

Il prezzo base d'asta è determinato in €. 23.772,40. Rilancio minimo €. 1.000,00. Offerta minima presentabile €. 17.829,30; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., l'offerta sarà accolta, salvo che siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c..

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Stabile Francesca, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, visionabile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalenola.it

STATO DELL' IMMOBILE

Il terreno risulta arato e piantumato di recente.

PROVENIENZA

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che il cespite oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto per Notaio Luigi Coppola di Marigliano del 10.12.2003 trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 09.01.2004, ai nn. 847/725.

DATI URBANISTICI

Come si evince dalla relazione in atti dell'Esperto Stimatore, il terreno oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Brusciano (Na), nell'area nord del territorio bruscianese, a confine con la piana acerrana, in una zona pianeggiante all'ombra della vasta area vesuviana, attraversato dai

Regi Lagni e posto a 27 metri s.l.m..

Il terreno oggetto di perizia è riportato in Catasto terreni del Comune di Brusciano (NA) al foglio 2 particella 110, e ricade, nel vigente PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19.01.2013 pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 del 11.02.2013, in zona E1 - zona agricola ordinaria.

Il 22/02/2022 protocollo generale n. 4543 è stata presentata una richiesta al Comune di Brusciano – Servizio Urbanistica per il rilascio di un Certificato di destinazione urbanistica relativa al terreno riportato in Catasto terreni al Foglio n. 2 particella n. 110 oggetto di perizia. Il Comune di Brusciano il 20/05/2022 protocollo generale n. 12856 ha rilasciato il certificato richiesto, certificando che il terreno “ricade in zona E1 - zone agricole ordinarie”.

Sul fondo agricolo, attualmente, insiste un vecchio capanno diruto realizzato in legno e lamiere di modestissime dimensioni utilizzato presumibilmente in tempi passati per il ricovero degli attrezzi agricoli. Trattandosi di un manufatto diruto, realizzato senza alcun titolo edilizio, non essendo possibile la sanatoria per lo stesso si stima un costo di rimozione di € 400,00.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa, come certificato dal Responsabile del Settore 6, che le aree su cui ricade la particella 110 sono state dichiarate zona sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della legge 2.2.74 n. 64 e s.m.i.

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sui siti *internet* <https://pvp.giustizia.it/pvp/> , www.astegiudiziarie.it, www.tribunalenola.it.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 del singolo lotto posto in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro il 17 novembre 2025** (ovvero il giorno precedente la data della vendita).

MODALITÀ 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. Cristina Marano.

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 al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo vigente €16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di 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 (es. 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;
- 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:

- 1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto della procedura, dell'importo della cauzione;
- 3) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenne, 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);

5) se il soggetto offerente è una società o una 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);

6) se l'offerta è 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;

7) se l'offerta è formulata da "*procuratore legale*" (non per persona da nominare) art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza 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:

1) 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; 2) 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 p.e.c. 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).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nell'ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla via Onorevole 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.

Si precisa che:

A) 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: cristinamarano@avvocatinapoli.legalmail.it ;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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.

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 **(PR ES TELE RGE 164/2021 CAUZIONI TR NOLA)**, acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas, Filiale di Napoli, Via Toledo, con il seguente codice **IBAN:IT87F0100503400000000014228**; specificando nella causale il **n. RGE 164/2021**; 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 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 (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 P.E.C. indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

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 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 Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ 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 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: 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 25 novembre 2025** (coincidente con il 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.**

Con la precisazione 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.

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.
- 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 sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo

feriale – Cass. Civ. Sez. III n. 18421/2022) 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 con una delle seguenti modalità:

- A) **mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale Nola Proc. Esec. R.G.E. n. 164/2021”.**
- B) **con bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Nola “PROCEDURA – VENDITA”** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. R.G.E. n. 164/2021) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas, Filiale di Napoli, Via Toledo. Con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In questo ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato, le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - VENDITA”.

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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. 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 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. n. 385/1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate,** dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) 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 le seguenti modalità:

- A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. R.G.E. n. 164/2021".
- B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – SPESE" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. R.G.E. n. 164/2021) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas, Filiale di Napoli, Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – SPESE".

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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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.

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

- Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

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

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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) 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;
- 4) 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 (sessanta) 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..

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1) Inserimento, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. dei seguenti documenti: 1) 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; 2) copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; 3) la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); 4) un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; 5) indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

2) Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* all'indirizzo **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**;

3) Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* **Casa.it, Idealista.it, Bakeka.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.astegiudiziarie.it**, **www.reteaste.tv** e **www.tribunale.nola.giustizia.it** ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita ;

4) Inserzione per estratto, **nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del **quotidiano La Repubblica** (offerta *Digital*);

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita: 1) il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); 2) l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); 3) la tipologia (es. appartamento, villa,

terreno, locale commerciale), le dimensioni (espresse in mq e/o numero di vani); 4) le eventuali pertinenze (es box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); 5) lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile) nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti; 6) il valore d'asta, l'offerta minima per l'aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte; 7) - il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita e del custode giudiziario (se diverso dal delegato); 8) i siti internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni).

Sulla pubblicità cartacea andranno omissi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

5) 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.

Per ogni informazione, rivolgersi al professionista delegato/custode Avv. Cristina Marano, con studio in Napoli, alla Via Carlo Poerio, 89/A, tel. 081/19137170 – fax 081/19137840 ed in particolare, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 2 settembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Cristina Marano