

Avv. Bruno Parisi
Via Pietro Vivenzio n.7 80035 Nola (NA)
Tel. 0816338619-3395493171
bruno.parisi@pecavvocatinola.it
avv.brunoparisi@gmail.com

TRIBUNALE DI NOLA AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare con RGE 18/2025 del Tribunale di Nola

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elisabetta Bernardel

L'avv. Bruno Parisi con studio in Nola (NA) alla Via Pietro Vivenzio n.7, delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:

A V V I S A

che il giorno **2 dicembre 2026 alle ore 15:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Nola alla Via Pietro Vivenzio n.7 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.

Si precisa che:

(a). **le offerte di acquisto dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita** e, quindi, **entro il giorno 1 dicembre 2026;**

(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 e con la precisazione che tale limitazione (*nell'ambito di vendita di più lotti*) opera in relazione al singolo lotto;

(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 ALL' IMMOBILE

LOTTO UNICO

-PREZZO BASE D'ASTA : EURO 59.400,00 (euro cinquantanovemilaquattrocento/00)

-OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 44.550,00 (euro quarantaquattromila-cinquecentocinquanta/00)

-RILANCIO IN CASO DI GARA: EURO 2.000,00 (euro duemila/00)

-CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO.

-Piena ed intera proprietà di locale sito in Nola (NA) alla via Ottaviano Augusto 87, piano terra , con altezza 2.70 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato al di sotto del ballatoio delle scale esterne di accesso al subalterno 4, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano sprovvisto di infisso, con rete metallica. Il pavimento è in pietra tufacea squadrata, le pareti ed il soffitto hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Nola al foglio 40, particella 307, subalterno 1, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 15 mq., superficie catastale 19 mq , rendita catastale euro 61,97 , Via Ottaviano Augusto 64/B , Piano T .

CONFINI: a Nord con altra u.i.u. (Mappale 303); - a Sud con altra u.i.u. (Sub 4); - a Est con altra u.i.u.; - a Ovest con corte comune, salvo altri e diversi confini .

-Piena ed intera proprietà di immobile sito in Nola (NA) alla via Ottaviano Augusto 87, piano T-1-2- costituito da un locale al piano terra con altezza 2.55 m, a cui si accede dallo spazio pubblico a mezzo di un portone in legno a doppio battente, ubicato tra le due scale esterne di accesso allo stesso subalterno ed al subalterno 5, illuminato ed aerato, oltre che da detto portone, da una piccola apertura/vano con infisso in legno a doppio battente, con scurini interni e grata metallica esterna. All'interno si aprono due ulteriori piccoli locali, sprovvisti di illuminazione esterna, uno adibito a wc ed un altro a deposito. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, alcune delle pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, le altre ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 1, a cui si accede a mezzo di una scala esterna ad L, con portoncino in legno a doppio battente e sopralluce in legno a doppio battente; oltre a detti infissi, la stanza non ha altra illuminazione od aerazione naturale. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 5. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno, su cui si apre un vano sprovvisto di infisso. Su detto locale si apre un vano di passaggio, da cui si accede, a mezzo di scalini, al subalterno 5. Detto locale presenta copertura con tetto con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Nola al foglio 40, particella 307, subalterno 4, categoria catastale A/3, classe 2 , consistenza vani 3,5 , superficie catastale 73 mq. , rendita

catastale euro 280,18 , Via Ottaviano Augusto 64, Piano T-1-2 .

CONFINI: Il piano Terra (Sub 4) confina: - a Nord con altra u.i.u. (Sub 1); - a Sud con altra u.i.u. (Mappale 310); - a Est con altra u.i.u.; - a Ovest con corte comune, salvo altri e diversi confini.

L'abitazione (Sub 4), al piano Primo e Secondo, confina: - a Nord con altra u.i.u. (Mappale 303); - a Sud con altra u.i.u. (Sub 5); - a Est con altra u.i.u.; - a Ovest con corte comune , salvo altri e diversi confini .

-Piena ed intera proprietà di immobile sito in Nola (NA) alla via Ottaviano Augusto 87 , piano 1-2- costituito da un locale al piano primo, ubicato al di sopra del subalterno 4, a cui si accede a mezzo di una scala esterna, con portoncino in legno a doppio battente, dotato di due ulteriori finestre in legno a doppio battente. Su detto locale si apre un vano di passaggio, con porta in legno con pannello in vetro, da cui si accede al subalterno 4. Sul pianerottolo delle scale esterne di accesso, antistante al detto portoncino di accesso, si apre un piccolo locale wc, dotato di porta in legno a singolo battente e finestrina in legno a singolo battente. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti presentano vecchi parati in gran parte distaccati, e nel locale wc esterno rivestimento in ceramica, il soffitto è intonacato e tinteggiato, il tutto in cattivo stato manutentivo.

- Da un locale sottotetto, ubicato in copertura, attualmente non collegato ai locali sottostanti. A detto locale, in sede di operazioni peritali, si è acceduto a mezzo di cestello elevatore da un piccolo sporto esterno del subalterno 4, attraverso un vano di passaggio con alcuni scalini dal subalterno 4. Detto locale è dotato di due aperture/vani sprovvisti di infissi, presenta copertura con tetto con orditura in metallo e sovrastante manto di tegole, è sprovvisto di pavimento, e le pareti hanno la finitura ad intonaco grezzo, il tutto in cattivo stato manutentivo.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Nola al foglio 40, particella 307, subalterno 5, categoria catastale A/3, cl.2, consistenza vani 2,5 , superficie catastale 62 mq. , rendita catastale euro 200,13 , Via Ottaviano Augusto 64/C, Piano 1-2 .

CONFINI: a Nord con altra u.i.u. (Sub 4); - a Sud con altra u.i.u. (Mappale 310); - a Est con altra u.i.u.; - a Ovest con corte comune , salvo altri e diversi confini.

Attualmente i cespiti non sono in condizioni di agibilità per le cattive condizioni manutentive e statiche, per la mancanza di infissi, mancanza di servizi igienici e cucina funzionanti, mancanza di condizioni igienico sanitarie necessarie per l'agibilità, ed i tre subalterni singolarmente non rispondono ai requisiti abitativi, risultando, di fatto, allo stato attuale, collabenti, per cui sarà necessaria una straordinaria manutenzione, con accorpamento delle tre unità innanzi descritte e diversa ri-funzionalizzazione degli spazi interni dei cespiti oggetto di procedura.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato: Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alle rinvenute planimetrie catastali di cui al N.C.E.U. del Comune di Nola (NA), foglio 40, particella 307, subalterni 1, 4 e 5.

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale, emerge quanto segue:

Bene N°1 – locale/garage - il locale è geometricamente conforme. Si precisa tuttavia che, a causa delle ridotte dimensioni della porta d'ingresso, lo stesso è utilizzabile solo quale garage motocicli o biciclette in quanto la porta non consente l'accesso alle autovetture.

Bene N°2 - abitazione - al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto allo stato catastale, e le aperture riscontrate non coincidono con quelle riportate in mappa.

Al piano primo non è stata rinvenuta la finestra sul lato sud e risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto; quest'ultimo risulta geometricamente conforme e presenta un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 5. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso avviene esclusivamente dall'esterno.

Bene N°3 - abitazione - al piano primo è stato rinvenuto un vano di passaggio che lo collega all'adiacente subalterno 4. Risulta assente la scala interna di collegamento con il sottotetto, il quale risulta geometricamente conforme. In accordo a quanto innanzi, allo stato attuale, l'accesso al sottotetto avviene esclusivamente dall'esterno.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle alleghe opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

Sia lo stato attuale dei cespiti oggetto della procedura, di fatto collabenti, che le difformità riscontrate per il Bene N°2 e N°3, rendono necessario procedere od alla trasformazione in immobili collabenti (un "fabbricato collabente" è un edificio in rovina, non utilizzabile e in grado di produrre reddito a causa di un forte degrado strutturale e impiantistico. Questa tipologia di immobile rientra nella categoria catastale F/2, che lo identifica come un rudere o un'unità non agibile, priva di rendita) od alla regolarizzazione catastale mediante aggiornamento delle planimetrie, in quanto le variazioni rilevate comportano, tra l'altro, una modifica del numero dei vani e, conseguentemente, della rendita catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'esperto ha dichiarato che il compendio immobiliare pignorato insiste su suolo che ricade "ZONA A- EDIFICATA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO" normata dall'art.8 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.

Quanto alla regolarità edilizia, a seguito di richiesta all'U.T.C. del Comune di Nola e successivo riscontro prot. 52413 del 31/07/2025, l'esperto ha dichiarato che non essendo stato fornito dall'UTC del Comune di Nola alcun titolo edilizio in quanto l'Autorizzazione n. 44/1992,

rilasciata a nome di ...OMISSIS... riconducibile all'immobile oggetto della richiesta, seppur risulta rubricata nei registri dell'Ente, la relativa pratica non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale, lo scrivente Esperto nulla può relazionare con certezza circa la regolarità edilizia.

Ad ogni buon conto, si evidenzia che dalla tipologia costruttiva (struttura in muratura con solai parte con putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e parte in copertura ancora con strutture in legno e manto di tegole sovrastanti) e dal contesto circostante (cortina di fabbricati che si aprono su una corte, con forno e cisterna comune) si può presumere che l'epoca costruttiva risalga ad un'epoca antecedente al 1967.

L'esperto altresì, ha provveduto a richiedere copia dell'atto notarile di compravendita del 01/02/2008, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 21/02/2008 ai nn.9035/6346 per acquisire la descrizione dell'immobile. Dall'atto, si evince che gli immobili sono descritti conformemente allo stato attuale riportato in catasto. Con riferimento all'epoca di costruzione, nello stesso atto viene dichiarato che "la consistenza immobiliare oggetto della presente vendita è stato edificata (iniziata ed ultimata) anteriormente al dì 1° settembre 1967 e successivamente la stessa non ha subito modificazioni, mutamenti di destinazione e di uso e quant'altro soggetto a concessione o approvazione nè risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere". Quanto riportato in detto atto risulta coerente con la tipologia costruttiva (struttura in muratura con solai parte con putrelle metalliche e tavelloni in laterizio e parte in copertura ancora con strutture in legno e manto di tegole sovrastanti) e al contesto circostante (cortina di fabbricati che si aprono su una corte, con forno e cisterna comune), da cui si può presumere che l'epoca costruttiva risalga ad un'epoca antecedente al 1967.

Per un più approfondito esame dello stato catastale, urbanistico e della regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato ci si riporta integralmente alla perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal G.E. .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ordine alla provenienza, gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato, per la piena proprietà dell'intero, per atto di compravendita del 01/02/2008 rep.606/488, trascritto il 21/02/2008 ai nn.9035/6346.

Stato di occupazione: l'immobile è libero .

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Bruno Parisi .

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/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo dell'importo di euro 16,00.

L'offerta è irrevocabile.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) 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 (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);
- 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 (con la precisazione che in fase di compilazione

dell'offerta, sul campo CRO devono 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 e i dati di restituzione della cauzione; e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto 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 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:

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

identificazione del richiedente.

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

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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <http://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 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.

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 DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato bruno.parisi@pecavvocatinola.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 DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura "TRIBUNALE DI NOLA 18/2025 RGE" e aperto presso la BANCA Nazionale

del Lavoro S.p.A. - SP.FIL.IN SEDE NAPOLI con il seguente codice IBAN : **IT 58 G 01005 03400 000000000854** .

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 e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 le seguenti precisazioni:

- 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.

Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni conseguenziali 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. cpc 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) 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.

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.

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;

-le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

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

a).in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

b).in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei

seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci innanzi indicati.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato 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 11:00 del secondo 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 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

-il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

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. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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 di coloro che le abbiano effettuate.

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva RGE 18/2025" o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico. 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 vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

In caso di mancato 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 e nello stesso termine, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

In caso di mancato versamento del fondo spesa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola 18/2025 RGE" o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del 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:

la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

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:

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;

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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

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..

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario ; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

PUBBLICITA' LEGALE

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:

- a).inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;
- b).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it*, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- d).mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in

n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

e). mediante la pubblicazione di *Virtual Tour* 360° degli immobili pignorati. L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario – 3395493171 - , che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista delegato

Avv. Bruno Parisi

Nola 23/09/2026