

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 181/2024

GE dr. Beatrice

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Fabiola Angri, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Felice Terracciano 43, delegata ai sensi dell'art. 591 bis cpc, in esecuzione dell'ordinanza del G.E. del Tribunale di Nola Sezione Esecuzioni Immobiliari, dr. Beatrice, emesso nella procedura esecutiva immobiliare RGE 181/2024.

Avvisa

- che il giorno **VENTIQUATTRO FEBBRAIO 2026, alle ore 16,00 e ss.**, presso il proprio studio, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a se stessa, dell'immobile oggetto del procedimento in epigrafe
come di seguito descritto ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA

La vendita avrà luogo in unico lotto costituito dall'immobile di seguito

descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito in Roccarainola (NA), alla Via Guglielmo Marconi, n.23, con annessa cantinola al piano S1., facente parte del Condominio "Parco I.A.C.P.", costituito da un fabbricato che conta quattro piani fuori terra. L'appartamento è composto da un ambiente ingresso, una zona di disimpegno, un ambiente pranzo/soggiorno, un ambiente cucina ricavato su un terrazzo esterno posteriore verandato, un ambiente-ripostiglio, un ambiente w.c, un ambiente camera da letto. L'appartamento staggito è dotato di locale cantinola al piano S1.

Superficie complessiva appartamento: mq. 58,26.

Superficie complessiva cantinola: 9,96 mq .

Dati catastali: in C.F. del Comune di Roccarainola (NA) al Foglio 30, Particella 311, sub 8, Categoria A/3, classe 1, piano 2-S1, interno 8, metri quadri 63, vani 4,5, r,c, € 244,03.

Confini : 1'appartamento al secondo piano, censito al NC.E.U. al Foglio 30, particella 311, sub 8 del Comune di Roccarainola (NA), confina a nord con altra unità immobiliare del fabbricato ed area esterna condominiale;- a sud con altra unità immobiliare del fabbricato;ad ovestcon area esterna condominiale; ad est con cassa scale condominiale ed in parte con altra unità immobiliare.

VALORE BASE DI ASTA: € € 24.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 18.000,00;

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille)

STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura. E' stato emesso ordine di liberazione.

CONDOMINIO

Non risulta la costituzione di condominio .

REGOLARITA' URBANISTICA

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione ed alla normativa vigente, dalla perizia dell'esperto stimatore, ing. Andrea Addeo, alla quale espressamente ed integralmente si rinvia, risulta che il fabbricato ove è ricompreso il cespite pignorato fu realizzato in data anteriore alla data del 01/09/1967 e non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esperto dichiara di aver acquisito la seguente documentazione :
documentazione edilizia inerente lavori di manutenzione eseguiti presso il fabbricato di Via Marconi, n.25 (ex 23), la comunicazione di inizio lavori ai sensi del D.P.R. 380/01 di attività di Edilizia libera protocollata al n. 9008 in data 26/10/2012 e successiva Comunicazione di ultimazione lavori con certificate di collaudo degli stessi redatta dal tecnico all'epoca incaricato ed acclarata al protocollo n°2386 dell'8/04/2013 in la seguente attestazione rilasciata dal 11 e 28 ottobre 2024 e successivamente in data 18 novembre 2024, la seguente documentazione:- Comunicazione inizio lavori di attività ed

ilizia libera redatta ai sensi e per gli effetti del D.L. 25/03/2020 n°40

convertito in Legge 22/03/2010 n°73 art. 5 comma 1 lettera "A" _D.P.R.

06/06/2001 n.380 art.6 comma 1 lettera "A" e successive modifiche ed integrazioni D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301 inerente lavori di manutenzione ordinaria eseguiti presso il Condominio I.A.C.P. sito in Roccarainola (NA) alla Via G. Marconi, n.25, lavori rientranti nella

casistica della manutenzione ordinaria, come previsto dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 art.3 comma 1 lettera "A", e successive modifiche ed integrazioni

D.Lgs. 27 dicembre 2002 n°301, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla suddetta comunicazione a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione;- Comunicazione di Ultimazione lavori e relativo certificato di collaudo degli stessi a firma di tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione acclarata al protocollo

n°2386 del 08/04/2013 del Comune di Roccarainola (NA). Inoltre, atteso che nell'archivio del Comune di Roccarainola (NA) non veniva reperito al momento alcun titolo edilizio inerente la costruzione del fabbricato I.A.C.P.

sito alla Via Guglielmo Marconi, n.25 (ex 23), veniva rilasciata all'esperto attestazione con protocollo n° 5248 del 16/04/2025 a firma del responsabile U.T.C. del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, relativa al mancato rinvenimento di pratica edilizia riferita al suddetto immobile.

L'esperto ha precisato (pag.13 perizia di stima) *" tutto ciò fa sì che vi sia un'incertezza , sia sotto il punto di vista della consistenza catastale effettiva del bene che per quanto attiene la regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito "*.

L'esperto riferisce che " le difformità esistenti consistono nella realizzazione di una veranda sul balcone esterno a livello posto sul prospetto posteriore del fabbricato (lato Nord ed Ovest) avvenuto in data incerta, che potrà eventualmente essere sanato presentando una S.C.I.A. volontaria per ripristino dello stato dei luoghi, per consentire lo smontaggio della veranda, (comune anche agli appartamenti dell'intera facciata del prospetto) trasporto eventuale in discarica dei rifiuti prodotti, si stima a corpo la cifra di circa € 3.000,00 (euro tremila/oo), comprensivo dei diritti S.C.I.A. dovuti al Comune di Roccarainola (NA) pari a circa euro 270,00 (dico euro duecentosettanta)+ compenso per tecnico abilitato per presentazione S.C.I.A., direzione lavori e certificazione finale di ultimazione lavori etc. oltre compenso valutato a corpo a ditta edile regolarmente munita di D.U.R.C. per smontaggio veranda, ripristino stato dei luoghi ed eventuale trasporto a rifiuto in discarica autorizzata".

I costi di regolarizzazione pari a circa Euro 3.000,00 sono già stati detratti dal prezzo base d'asta.

La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di: 1) certificazione di agibilità/abitabilità; 2) Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.; 3) certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

In punto, ci si riporta integralmente ed espressamente alle risultanze della perizia tecnica d'ufficio e relativi allegati che si invita

espressamente a consultare per una compiuta descrizione del
compendio e delle vicende inerenti la regolarità urbanistica, sui siti
internet: www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Eventuali interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il
Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi della vigente normativa.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET**
S.P.A..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il
professionista delegato avv. Fabiola Angri.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche
tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della
Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche 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 dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito specificata.

REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

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

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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici e contatti;

d)-l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione -pari al 10% del prezzo offerto- (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che, in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

All'offerta dovranno essere **allegati i documenti di seguito indicati:**

1-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente

e del coniuge in comunione legale dei beni;;

2-la 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, quest'ultimo a pena d'inammissibilità;

5-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 d'inammissibilità;

6-se l'offerta sia formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena d'inammissibilità ;

7-se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art.571 c.p.c., copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al

soggetto che effettua l'offerta (in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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

L'offerta potrà essere, alternativamente:

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

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione

dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

E' attivo, presso la sede del Tribunale di Nola, via On. Francesco Napolitano 156, ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche, tel.345/7935676.

Si precisa 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015,** l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato **fabiola.angri@pecavvocatinola.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12, 00 del giorno VENTITRE' FEBBRAIO 2026.

CAUZIONE :REQUISITI E MODALITA'.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: " Tribunale .Nola 181/2024 R.G.E." **aperto presso la BNL, filiale di Napoli con il seguente codice IBAN: IT 08 U 01005 03400 000000020125,** con espresso avviso di indicare la seguente causale "proc. RGE 181/2024- Cauzione".

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto**

corrente intestato al Tribunale di Nola (cd. conto cauzioni), l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi 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 e le determinazioni conseguenziali dovranno avvenire tramite il portale www.spazioaste.it nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

Il professionista verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità delle 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 sopraindicata.**

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 con le credenziali personali ed in base alle

istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri di seguito indicati.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex art. 573 c.p.c.* **CON LE MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia, comunque, inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

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**:

1)- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;

2)-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

3)-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

4)-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

5) la gara avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 26/02/2026** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA.

6) qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE)**;

7)- si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

8)- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (**27/02/2026**);

9)- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

-a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno 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 sopraindicati.

Saranno dichiarate **inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato;**
le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità

innanzi precisate ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità..

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 cpc, il professionista delegato non procederà alla vendita e provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara fra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto -in presenza di più offerte e di gara fra 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..

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 (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 tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a
“Trib. Nola- proc rge 181/2024 .

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario, una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, in ogni caso 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 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate 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, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario è obbligato a versarla nel termine di legge, ovvero improrogabilmente entro centoventi giorni dall'aggiudicazione;

Nell'ipotesi che il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione di un contratto di mutuo, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587/2 comma cpc.

Le spese di trasferimento, registrazione e trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario.

Parimenti le cancellazioni delle trascrizioni ed ipoteche relative ai beni aggiudicati, saranno effettuati dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario: **l'aggiudicatario potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.**

L'aggiudicatario acquisterà i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del decreto di trasferimento anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, pesi e diritti inerenti, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Pubblicità'

La pubblicità verrà effettuata con le modalità di seguito indicate:

a) mediante inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art.

490, comma 1, c.p.c., prima della scadenza del termine per la presentazione

delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita) dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;

- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

- copia della perizia di stima;

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

- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;

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

b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la

relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet*

www.astegiudiziarie.it e www.astalegalenet almeno **45 (quarantacinque)**

giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, 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; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato.

d) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Avv. Fabiola Angri
Via Spirito Santo n.56-80049 Somma Vesuviana (NA)
Via Felice Terracciano 43-Pomigliano D'Arco (NA)

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ogni ulteriore e maggiore informazione relativa alla presente vendita potrà essere richiesta al professionista delegato e custode giudiziario, avv. Fabiola Angri (cell.392/6821301).

Il professionista delegato

(Avv. Fabiola Angri)