

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE RG.205/2022

G.E. DOTT. GENNARO BEATRICE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN

MODALITA' ASINCRONA

L'avv. **Carolina Varricchio**, con studio in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, (tel. e fax 08119568347, mail. carolina.varricchio@fastwebnet.it), delegato alle operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Gennaro Beatrice, con ordinanza del 15/10/2024, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. 205/2022,

AVVISA

- che **il giorno 03 dicembre 2025 alle ore 16.30 presso il proprio studio sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, piano terra, scala A int. B)**, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma della **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dei cespiti pignorati, analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Arch. Massimo Sarpi Montella, allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it, perizia alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica e catastale dei beni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di immobili siti in San Giuseppe Vesuviano alla Via Chiavarielli n. 15,17 e19, in zona D3 "Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE: CASILLI - SANTA AMRIA ALLA SCALA - NAPPI – POPONI", e precisamente

Bene N° 1 - Abitazione sita in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.15 e n.17 (catastralmente civico n.21), piano T-1-2, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 5, catg. A/3, classe 3, cons. 15 vani, rendita € 1.239,50.

Confini: a Nord con altra u.i.u.; a Est con cortile; a Sud con altra u.i.u. (sub 2) al piano terra e con altra u.i.u. ai piani 1° e 2°; a Ovest con Via Chiavarielli.

Bene N° 2 - Garage sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via Chiavarielli, n.19 (catastralmente civico n.21), piano T, riportato al N.C.E.U. fg. 10, p.lla 203, sub 2, catg. C/6, classe 3, cons. 42 mq, rendita € 173,53

Confini: a Nord con altra u.i.u. (sub 5); a Est con cortile; a Sud con altra u.i.u.; a Ovest con Via Chiavarielli.

Detti immobili insistono in un piccolo fabbricato, servito da un'unica cassa scale, da piano terra ad ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato non risulta costituito condominio.

Per una più dettagliata descrizione si rinvia alla lettura della perizia di stima

VALORE D'ASTA

Prezzo base: € 110.602,50 (euro centodiecimilaseicentodue/50)

Offerta minima presentabile: € 82.951,87 (euro ottantaduemilanovecentocinquantuno/87)

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00)

CONFORMITÀ URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Il Fabbricato alla Via Chiavarielli n. 21 è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data, per la costruzione di opere in ampliamento, sono state presentate istanze di condono ex art. 39 Legge 724/94, in particolare, per opere di ampliamento in assenza di concessione o licenza al piano terra ed al primo piano, è stata presentata istanza di condono prot. 6350 del 14/03/1995 e per opere di ampliamento al secondo piano è stata presentata istanza di condono prot. 5467 del 01/03/1995. Dalla relazione di stima redatta dall' arch. Massimo Sarpi Montella alla quale si fa espresso rinvio, si evince quanto segue:

- *Il piccolo locale basso ubicato all'ammezzato tra piano terra e piano primo, sovrastante il locale garage, con accesso dalla cassa scale, non risulta riportato sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condono edilizio;*

- *Al secondo piano la consistenza riscontrata, in parte con immobili c.d. "al rustico" ed in parte di più antica realizzazione, è risultata minore di quella riportata sulle planimetrie delle suddette pratiche afferenti al Condono edilizio.*

(...) *Quanto sopra, comporta la necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), per aumento di superficie (maggior superficie non residenziale), senza variazione di volume, afferente al locale deposito posto all'ammezzato tra il piano terra ed il piano primo, con accesso dalla cassa scale, e per minor consistenza edilizia (minor volume e superficie residenziale) al secondo piano rispetto a quanto riportato alle suddette pratiche edilizie di Condono edilizio ai sensi della L.724/94, Prot. n. 5467 del 01/03/95 e n. 6350 del 14/03/95 (...) di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per le innanzi meglio indicate pratiche edilizie (S.C.I.A.) (a carico dell'aggiudicatario).*

CORRISPONDENZA CATASTALE:

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Dalla relazione di stima redatta dall' arch. Massimo Sarpi Montella alla quale si fa espresso rinvio, si evince quanto segue *“Lo stato dei luoghi del garage, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), foglio 10, particella 203, subalterno 2, risulta conforme per la sagoma esterna; la differenza riscontrata riguarda la presenza di due sopraluci lato Est in luogo del vano porta riportato sulla planimetria catastale;*

Altresì, lo stato dei luoghi dell'abitazione, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), foglio 10, particella 203, subalterno 5, risulta in linea di massima conforme per la sagoma esterna a meno di piccole differenze che scaturiscono da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali nonché la presenza del locale con accesso dal vano scala, al piano ammezzato tra piano terra e primo, che non risulta sulla planimetria catastale; quest'ultimo è stato ricavato all'interno del volume esistente del locale garage mediante la realizzazione di un solaio intermedio che ha ridotto l'altezza di parte del garage (lato est).

Altra differenza riscontrata, sia per il garage che per l'abitazione, riguarda le altezze interne degli ambienti che risultano diverse rispetto a quelle riportate sulle planimetrie catastali.

(...) Quanto sopra comporta la necessità di aggiornare le piante catastali per allinearle perfettamente allo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della variazione catastale (Docfa) da presentare telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate.”

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

I beni oggetto di pignoramento, risultano di proprietà esclusiva, per il diritto di piena proprietà, al soggetto esecutato - per 1/7 in virtù di successione legittima e per 6/7 per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio Vittorio Folinea di Ciciliano, del 03/06/2015, trascritto il 15/06/2015 ai numeri 21095/16793;

I beni sono attualmente occupati dal debitore.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA.

DISPOSIZIONI GENERALI

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** sito www.astetelematiche.it;
- **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Carolina Varricchio.

OFFERTA:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. **tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia**, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale delle vendite pubbliche.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 23,59 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le 23,59 del 02 dicembre 2025 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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. numero 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo carolinavarricchio@legalmail.it.

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio "giustizia" non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 numero 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.

L'offerta potrà essere sottoscritta, in via alternativa, con le seguenti modalità:

- 1) con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC); (FARE ATTENZIONE A NON DUPLICARE LA FIRMA DIGITALE ALTRIMENTI L'OFFERTA VIENE RIFIUTATA DAL SISTEMA)
- 2) 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. numero 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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. numero 68 del 2015 e che 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 (**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. numero 32 del 2015).**

L'OFFERTA DI ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
 - a. **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.
 - b. **Se l'offerente è minorenni** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- c. **Se l'offerente è un interdetto o inabilitato** o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 3) l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 4) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 5) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 6) l'indicazione del referente della procedura;
 - 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - 9) il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore al termine perentorio di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
 - 10) importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
 - 11) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
 - 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
 - 13) l'indirizzo della casella PEC o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto)

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- 1) **copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**
- 2) **la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- 3) **dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;**
- 4) **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del DM 227/2015)**
- 5) **se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);**
- 6) **se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive**

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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

- 7) se il soggetto offerente è un interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (a pena inammissibilità);
- 8) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena inammissibilità);
- 9) se l'offerta sia formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore** del soggetto titolare della *casella di posta elettronica per la vendita telematica* oppure **del soggetto che sottoscrive l'offerta**, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC (a pena inammissibilità).
- 10) Se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio)

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario CAUZIONI

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 205/2022 (“RGE 205/2022 TRIBUNALE DI NOLA”) acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas - Filiale di Napoli, Via Toledo, con il seguente

IBAN: IT 38 B 01005 03400 00000019284

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

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 205/2022 R.G.E. versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

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 sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” con 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).

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di 3 (tre) giorni lavorativi e con la precisazione che, nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all’esito dei rilanci.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella *certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

- 1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- 3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- 4) 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

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA, la stessa è accolta e il bene è aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA ma pari o superiore all'OFFERTA MINIMA presentabile, la stessa è accolta, se non sono 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 ed ai provvedimenti conseguenziali;

In caso di PLURALITA' DI OFFERTE AMMISSIBILI:

- si procederà in primo luogo ed in ogni caso, alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. (tanto anche in presenza di due offerte di identico importo) e 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara tra offerenti avrà luogo con la 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 la durata di 7 giorni, dal 03 dicembre 2025, e terminerà alle ore 13:00 del 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 del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (quindi, **per un totale di 3 ore**);

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- **la deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato**;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara vengo a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno non festivo successivo.
- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior 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 dei seguenti elementi:
 - entità del prezzo offerto;
 - maggior importo della cauzione versata;

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

- **a tutti i partecipanti** (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS), la maggiore offerta formulata;
- **al referente della procedura**, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DOMANDE DI 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 stato 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:

- ad assegnare al creditore procedente ad ai creditori intervenuti termine di giorni 30 (trenta) per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazioni 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 (quindici) giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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 e, se del caso, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante il termine di 60 (sessanta) 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni (non sospeso durante il periodo feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

- 1) tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 205/2022 Tribunale di Nola"
- 2) con bonifico bancario su conto corrente "PROCEDURA – Vendita" intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 205/2022 (**"PR ES TELE RGE 205/2022 PREZZO TR NOLA"**) acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas - Filiale di Napoli, Via Toledo, con le coordinate IBAN che saranno comunicate dal professionista delegato e con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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

1) in ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche **una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico** (ivi compresa la parte del

compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata **nella misura del 20%** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo:

- assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale di Nola proc es. 205/2022"
- oppure a mezzo bonifico su conto corrente "SPESE" Intestato alla procedura esecutiva (TRIBUNALE DI NOLA RGE 205/2022", acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Gruppo BNP Paribas- Filiale di Napoli Via Toledo con la causale "**Proc esecutiva n. 205/2022**" e il seguente **IBAN: IT 55 R 01005 03400 000000015571**
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva immobiliare n. 205/2022 Trib. Nola"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

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 nelle modalità di cui sopra, **il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito 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 385/1993;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA APPLICABILI ALLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

di qualsiasi genere (ivi compresi 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 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 del bene.

Qualora l'aggiudicatario possa usufruire delle **agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa**, dovrà formulare formale **istanza per iscritto**, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del **cd. "prezzo valore"** ai fini della determinazione della base imponibile.

Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, in particolare a carico dello stesso sono le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Qualora al momento dell'aggiudicazione l'immobile risulti occupato in base a titolo non opponibile alla procedura e non ne sia stata ancora disposta la liberazione da parte del giudice dell'esecuzione, l'aggiudicatario dovrà rendere specifica dichiarazione circa lo stato in cui vuole che gli venga consegnato quanto abbia acquistato in sede di aggiudicazione.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode, senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., dovrà, ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

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

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratti di finanziamento, ex art 585 comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 e all'art. 40 comma 6 L. 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile;

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- a) mediante pubblicazione, almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" indirizzo web: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- b) integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione di stima, con i relativi allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web www.tribunalenola.it;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it e subito.it, gruppo eBay, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo;
- d) a mezzo divulgazione di n. **500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti** almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nelle cassette postali degli immobili siti nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi.
- e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360 dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ogni informazione sulla vendita far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Carolina Varricchio, sito in Napoli, Via Andrea d'Isernia n. 24, tel. e fax 08119568347, mail carolina.varricchio@fastwebnet.it.

E' attivo, presso la sede del Tribunale di Nola, alla via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza 204) aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00, tel. 3457935676

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

AVVOCATO CAROLINA VARRICCHIO

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via Andrea d'Isernia n. 24- 80122 Napoli

Tel. 081/19568347 Fax 081/668243

Email : carolina.varricchio@fastwebnet.it

PEC : carolinavarricchio@legalmail.it

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Napoli 01 ottobre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carolina Varricchio