

Seconda sezione - Esecuzioni Immobiliari**RGE 29/2019.****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. in modalità telematica
“senza incanto e con eventuale gara in modalità asincrona”.**

Il sottoscritto rag. PAOLO EVANGELISTA, C.F. VNG PLA 58B01 F839W, professionista delegato alla vendita in data 26.9.2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di NOLA, dott.ssa MIRIAM VALENTI, ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 29/2019 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24/06/2025 alle ore 10,00**, presso il Tribunale di Nola alla Via On.le Francesco Napolitano n. 156, procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri 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

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, a meno di un eventuale esonero. **Sui beni in vendita risultano trascritti tre verbali di pignoramento e iscritta un'ipoteca legale.**

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO 1.

Piena proprietà dell'appartamento sito in Acerra (Na) alla via Domenico Cimarosa n. 69 al piano terra di una palazzina indipendente di due piani fuori terra. L'appartamento è dotato di un'ampia zona living due camere da letto ed un bagno ed è interamente circondato da un'area pertinenziale al fabbricato. Versa in discrete condizioni locative, si evidenzia una ristrutturazione interna rispetto alla costruzione originale, ma comunque per la mancanza di impianto di riscaldamento, la presenza di pavimento non uniforme all'appartamento, di infissi esterni non opportunamente coibenti, si annovera comunque come da “ristrutturare”. Censito al Foglio 42, p.lla 1412, sub. 2, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5 R.C. 340,80. Ad esso è annessa la quota di proprietà del 50% dell'area esterna al fabbricato staggito (**con esclusione del locale deposito a piano terra**), area scoperta residua dalla mancata saturazione del lotto durante la costruzione, censita al Foglio 42, p.lla 1412, cat. Ente Urbano, graffata.

Confini: l'intero fabbricato è circondato dalla particella 1412 del foglio 42 che ne costituisce l'area esterna. Il fabbricato è confinante a:

Nord con un tratto privato di via Domenico Cimarosa;

Sud con un tratto della SP ex SS162NC direzione Villa Literno;

Est con particella 1413 Foglio 42;

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

Ovest con particella 2516 Foglio 42.

- Non sono previsti vincoli ed oneri condominiali.

- Il compendio immobiliare posto in vendita è sprovvisto di certificazione di conformità degli impianti tecnologici e di attestati di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato con contratto di locazione registrato ma non opponibile alla procedura esecutiva.

Prezzo base ribassato: € 68.262,00 (Euro sessantottomiladuecentosessantadue/00), al secondo ribasso.

Offerta minima: € 51.197,00 (Euro cinquantonomilacentonovantasette/00), pari al 75% del prezzo base, con arrotondamento.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica ed edilizia degli immobili.

Da quanto rilevato dal CTU dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra, l'immobile è stato edificato senza alcun titolo abilitativo. Sono presenti però richieste di condono edilizio in base alla L.724/94 per la sanatoria con Prot. 3943 del 27/02/1995 a nome di ****. E' stata reperita anche una comunicazione dell'UTC che in data 29/12/1997 si esprimeva sulla "condonabilità" del fabbricato previo definizione delle richieste, e successivi ottenimenti autorizzativi, di eliminazione di vincoli comunali di distanza attualmente presente sia verso i Regi Lagni, sia verso l'ANAS. A queste autorizzazioni vanno aggiunti anche oneri di oblazione e costruzione non ancora versati. Di ciò il CTU ne ha tenuto conto per la formulazione del valore di stima.

Ancora, si fa presente che al sopralluogo si è constatata la presenza di un locale deposito posto al confine con la SP ex SS162NC di 92 mq di estensione, ma per cui non è stata fatta richiesta di condono nella pratica in essere.

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

Dai riscontri forniti dalla geomappe satellitari disponibili presso il sito del Ministero dell'Ambiente si evidenzia la presenza di questo deposito sin dal 2000 e si desume che si possa rientrare nei requisiti del Condono Edilizio secondo la L. 326/03. Tale deposito è caricato in capo all'appartamento al Primo Piano, essendo il deposito utilizzato come pertinenza accessoria dell'appartamento al primo Piano, per cui non rientra nella presente vendita.



*** **



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" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il "Portale delle Vendite Pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/06/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita fissata per il giorno 24/06/2025 ore 10,00) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Effettuato l'accesso l'utente ricerca sul sito del gestore (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 tutore), anagrafici e contatti:

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

- L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- Una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- 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);

- 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 del Giudice Tutelare, a pena di inammissibilità;

- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri a pena di inammissibilità;

- Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, a pena di inammissibilità;

- 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 speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta. In mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio.

- 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.

- In via alternativa, l'offerta potrà essere:

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

- **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 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.

- L'offerta e i relativi documenti allegati va inviata 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 carte di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedura per il recupero coattivo).

- 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 n. 204), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

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 mail del professionista delegato indicato in calce al presente avviso di vendita. 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. La **cauzione**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la:

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola EI 29/2019.

Banca Nazionale del Lavoro, intestato a: Tribunale di Nola RGR 29/2019 Cauzioni al seguente IBAN:

IT97 L 01005 03400 00000 00154 50

specificando nella “causale” il numero R.G.R. della procedura di riferimento.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico dovrà 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 alla procedura, 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. Il professionista verificherà preliminarmente l’ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. C.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente avviso.

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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. **Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte (24/06/2025) 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

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola EI 29/2019.

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. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.** Nel 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 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 istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibera sull'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nel caso di più 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 dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanza 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; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13,00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia 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 dare la possibilità 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 e, quindi, per un totale di 3 (tre) ore.**

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 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 referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

- Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi indicate.

- CONDIZIONI 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 ricorrano alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

- 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 tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché:

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

- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

VERSAMENTO DEL 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. III sez. 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 in cui sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato). Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o **con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola indicato nell'avviso di vendita** (con la precisazione che, ai fini della verifica delle tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), **oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non**

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

trasferibile intestato al “Tribunale di Nola procedura esecutiva n. 29/2019” 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 precedentemente indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993.

Inoltre, l’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte delle presentazioni 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. L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario. 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 versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall’Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente bancario aperto presso la **Banca Nazionale del Lavoro**, intestato a: PR.ES.TELE. RGE 29/2019 Cauzioni TR. NOLA al seguente **IBAN: IT97 L 01005 03400 00000 00154 50**. In caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO. Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

ISTANZA DI LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell’immobile pignorato ed intenda ottenere che l’ordine di liberazione sia attuato dal custode senza l’osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c. dovrà, ai sensi dell’art. 560, comma 6 c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o, in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.

del procedimento, cfr. Cass. N. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode-Delegato alla vendita, rag. PAOLO EVANGELISTA, con studio in Napoli alla via Camillo de Nardis n. 7 (Email paoloev@alice.it, pec: paolo.evangelista@odcecnapoli.it, Tel/fax.: 081/5605529-5606166 cell. 339/7864272.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

☐ telefono: 0586/20141

☐ email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica: - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- la pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalenola.it;

- mediante pubblicazione per estratto tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it, e nell'edizione domenicale del quotidiano Il Mattino.

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

Napoli, 20.3.2025.

Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola El 29/2019.



Il professionista delegato alla vendita.

(rag. Paolo Evangelista)

Paolo Evangelista



Avviso di vendita n. 4 Tribunale di Nola EI 29/2019.

