

**Avv. Giorgia Viola**

Via Cervantes n. 55/27

Tel. 081 18858628

80133 - Napoli

[avv.giorgiaviola@libero.it](mailto:avv.giorgiaviola@libero.it)**TRIBUNALE DI NOLA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 34/2024 del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione dott. Gennaro Beatrice;

L'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, scala E, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**A V V I S A**

che il **07 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 15:30**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, davanti a sé, del lotto unico oggetto della presente procedura esecutiva di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il 06 ottobre 2025**;

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI****LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE EURO 138.000,00 (DICO EURO CENTOTRENTOTTOMILA/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 103.500,00 (DICO EURO CENTOTREMILACINQUECENTO/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00 (DICO EURO TREMILA/00)**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Saviano (NA) alla Via Alberolungo n. 10, costituita da un piccolo villino sviluppantesi su un unico livello al piano terra con annesso giardino pertinenziale esclusivo, articolato in ingresso/cucina, salone, disimpegno con ripostiglio, due camere, due bagni e un ulteriore ripostiglio.

La consistenza commerciale nell'attuale stato di fatto, al netto delle superfici abusive e non sanabili e a seguito di arrotondamento, è pari a 181 mq.

Dati catastali: NCEU del comune di Saviano (NA) al foglio 2, particella 1097, subalterno 2, categoria catastale A/7, consistenza 6,5 vani, rendita catastale euro 688,18; indirizzo catastale Via Albero Lungo n. 10, piano T.

Confini: a nord con la particella 546 (attuale strada di accesso); a est con via Alberolungo (con la precisazione che il tratto di via Alberolungo sul quale prospetta, tra gli altri, il fabbricato in esame, consta di una strada vicinale sovrapposta a diverse particelle, tra le quali è ricompresa anche la particella 1097 costituente l'area di sedime del fabbricato); a sud con particelle 710, 400 e 343 di proprietà aliena; a ovest con la particella 1173 di proprietà aliena (insistente sulla particella 394).

*Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:*

- il fabbricato insiste sul suolo in C.T. del Comune di Saviano (NA) al foglio 2, particella 1097, ente urbano di are 08.75 (875 mq), il quale, costituendo area di sedime soltanto dell'immobile pignorato, ne costituisce anche pertinenza esclusiva;

- detta particella 1097 (di are 08.75) deriva dal tipo mappale del 25 ottobre 2006 mediante cui è stata, tra l'altro, operata la fusione di parte della originaria particella 547 (porzione di are 01.17 distaccata dalla più ampia originaria consistenza di tale particella pari ad are 10.52) con la originaria particella 545 (di are 07.58), entrambe derivanti da impianto meccanografico del 27 giugno 1979. Inoltre,

- i dati catastali essenziali identificativi dell'immobile in oggetto (comune, foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito;

- sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;

- sussiste, altresì, corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel più recente titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

- tra la planimetria catastale abbinata all'immobile, recante quale data di presentazione il 04 febbraio 2013 (presentata dal tecnico incaricato con il DOCFA per variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni che ha dato origine all'odierno subalterno 2) e lo stato attuale dei luoghi la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:

- (a).la distribuzione degli ambienti interni differisce in parte da quella riportata in planimetria catastale;
- (b).il posizionamento di alcune porte e bucatore (finestre e porte-finestre) differisce dalla planimetria catastale;
- (c).il ripostiglio realizzato (abusivamente) in aderenza al muro di confine sud del lotto, presenta maggiori dimensioni rispetto a quelle desumibili dalla planimetria catastale;
- (d).il porticato est risulta attualmente chiuso (abusivamente) per mezzo di pareti in muratura e vetrate, mentre in planimetria catastale esso è ambigualmente rappresentato con pareti senza spessore al pari di un ambiente aperto su più lati;
- (e).la planimetria catastale manca della rappresentazione della piscina e del piccolo deposito posto in aderenza al muro di confine sud (pure abusivamente realizzati).

*Dal punto di vista urbanistico*, l'esperto ha rilevato che:

- il fabbricato staggiato risulta abusivamente realizzato sul suolo ad essa pervenuto con atti del 24 luglio 2003 (particella 2/547) e del 23 settembre 1996 (particella 2/545);
- con istanza prot. 12916 del 09 dicembre 2004 è stato richiesto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 326/2003 (c.d. terzo ed ultimo condono) per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Alberolungo sul fondo riportato in catasto al foglio 2 particella 1097;
- il Comune di Saviano, esaminata la documentazione prodotta anche all'esito dell'integrazione assunta al prot. 19205 del 16 novembre 2009 con prot. 19205 (inclusiva dei grafici di progetto e delle schede relative all'accatastamento effettuato in data 11 dicembre 2006) ed accertato l'intero versamento dell'oblazione e degli oneri concessori ha, quindi, proceduto al rilascio del titolo in sanatoria rubricato con il n. 9/2009 del 30 novembre 2009, ritirato dall'istante in data 11 dicembre 2009;
- in data 04 febbraio 2013 risulta effettuata una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, non avallata però da alcuna pratica edilizia (il che, come noto, già induce a supporre la sussistenza di sostanziali difformità urbanistiche).

*Quanto alle difformità urbanistiche*, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e lo stato di progetto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 9/2009, l'esperto ha verificato l'esistenza delle seguenti difformità sostanziali:

- 1.l'originario porticato antistante l'immobile, indicato nelle tavole progettuali come "tettoia" risulta abusivamente chiuso per mezzo di pareti in muratura e vetrate fisse e trasformato in un volume di superficie lorda pari a 21,40 mq e cubatura pari a circa 50 mc, attualmente adibito a ingresso/cucina del villino;
- 2.l'originaria intercapedine coperta posta tra il fabbricato e il muro di recinzione sud risulta abusivamente chiusa per mezzo di pareti in muratura e trasformata nel volume, di superficie lorda pari a 12,10 mq e cubatura pari a circa 40 mc, attualmente adibito a ripostiglio

annesso al villino;

3.il posizionamento di alcune porte e bucatore (finestre e porte-finestre) differisce dal progetto, ciò anche come conseguenza dei suddetti ampliamenti volumetrici;

4.nel giardino risultano realizzati abusivamente la piscina con la circostante area pavimentata nonché alcuni depositi costruiti in aderenza al muro di recinzione, il tutto per una cubatura assurgente a circa 120 mc;

5.la distribuzione degli ambienti interni differisce in parte da quella riportata in planimetria catastale.

Quanto alla sanabilità, l'esperto ha rilevato che *“per quanto concerne le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, trattasi di abusiva realizzazione di nuove volumetrie e modifica dei prospetti per le quali, in forza di quanto disposto dal PRG e tenuto conto dei vincoli vigenti (trattasi di zona E, peraltro in fascia di rispetto...), si ritiene non possa che essere prospettato il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'integrale demolizione delle strutture in muratura e vetro abusivamente realizzate e il ripristino degli originari prospetti, finestre e bucatore, il tutto come riportato nei grafici allegati al titolo in sanatoria n. 9/2009. In forza di quanto disposto dal PRG nel caso di specie non trova, infatti, applicazione la sanatoria c.d. “ordinaria” di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità. Né risulta parimenti prospettabile la sanatoria c.d. “speciale” di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31 marzo 2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02 ottobre 2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizioni entrambe non soddisfatte. Per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà, come detto, procedere con il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella integrale demolizione dei muri di tamponamento e delle vetrate, nella demolizione della piscina, dei depositi e della pavimentazione esterna, nel ripristino dell'originario prospetto e delle finestre nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (nuovi infissi, conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.). Si evidenzia che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli “interventi di restauro e di risanamento conservativo” se non addirittura in quella degli “interventi di ristrutturazione edilizia” di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti... Per quanto concerne, invece, la difformità di cui al punto 5, ossia alla diversa articolazione interna dell'immobile, trattasi di opere*

*che rientrano nelle fattispecie degli “interventi di manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, di regola subordinate alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell’art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) “gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio o i prospetti”. Non risultando agli atti dell’ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile a detti interventi, il futuro aggiudicatario, previa realizzazione degli interventi di demolizione e ripristino di cui al punto precedente, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all’art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria”.*

Si precisa che i costi (quantificati dall’esperto in euro 32.000,00) sono stati sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima.

*Quanto all’occupazione, l’immobile è abitato in forza di un contratto di locazione sottoscritto in data 10 luglio 2019 e registrato il 26 luglio 2019. In particolare,*

- il contratto ha una durata di quattro anni con inizio dal 01 settembre 2019 e prima scadenza il 31 agosto 2023, rinnovabile tacitamente salvo disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima;*
- il canone di locazione è stato convenuto per le prime 35 mensilità in euro 400,00 mensili e per le successive in euro 500,00 mensili.*

*Quanto alla provenienza, l’unità immobiliare pignorata è pervenuta all’esecutato Marano Leone per cessione di diritti reali a titolo gratuito da Marano Amerigo, giusta atto del 28 giugno 2016 a rogito del notaio Mara Mililotti, recante repertorio n. 1288/864 e trascritto il 29 giugno 2016 ai nn. 21362 di registro generale e 15703 di registro particolare.*

#### **MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**.

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Giorgia Viola**.

#### **OFFERTA**

L’offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale

Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere al modulo web “Offerta Telematica” sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

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

L'offerta è irrevocabile.

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione

legale dei beni;

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

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

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

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

-se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio).

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:  
(a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;  
(b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge

con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

A).esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [avv.giorgiaviola@pec.it](mailto:avv.giorgiaviola@pec.it);

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

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 34/2024) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN

IT83Y0100503400000000019257.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente

con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con le seguenti precisazioni:

- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci;

- la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

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

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it**; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;

- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità

innanzi precisate;

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

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

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

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

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

In particolare:

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

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

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

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

**-la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

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

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

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

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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

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

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

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

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

#### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo 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., n. 18421 del 2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia**

indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 34/2024”*; o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – vendita”* intestato alla procedura acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *“PROCEDURA - vendita”*.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell’ordine di bonifico.

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l’aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art.41 D.Lgs.385/1993.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

#### **FONDO SPESE**

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 34/2024”*.

o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – spese”* intestato alla procedura acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *“PROCEDURA – spese”*.

### **DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO**

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

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

### **SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell’aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell’aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell’immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario non lo esoneri.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL’ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull’istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all’art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

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; nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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..

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da

trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

a).inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;

b).inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c).pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it* e *subito.it*, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

e).mediante la pubblicazione di *Virtual Tour 360°* degli immobili pignorati.

L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai

creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27 (Tel. 081.18858628 email [avv.giorgiaviola@libero.it](mailto:avv.giorgiaviola@libero.it)), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli (80133) alla Via Cervantes n. 55/27.

Il professionista delegato