

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICHE

Esecuzione immobiliare RGE 427/2010 - G.E. dott.ssa Miriam Valenti

La sottoscritta dott.ssa Mariarosaria De Geronimo, con studio in Napoli Centro Direzionale Isola E/3 (tel. 0816063124) custode e professionista delegato alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, delegato, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c., dal giudice dell'esecuzione dott.ssa M. Valenti - Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola con ordinanza del 13.11.2023, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

- che il giorno 31 ottobre ALLE ORE 12,00 tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato e presso lo studio della sottoscritta dott.ssa Mariarosaria De Geronimo in Napoli al Centro Direzionale Isola E/3, procederà all'esame delle offerte pervenute per la vendita con modalità telematica senza incanto dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto UNICO: piena proprietà di appartamento ubicato a Castello di Cisterna (NA) via Roma 4, identificato al catasto Fabbricati al foglio 4, Part. 165, Sub. 18, Categoria A4, Piano T, classe 3, consistenza 3,5 vani rendita euro 155,45

L'immobile confina con strada pubblica via Roma, con androne e cortile comune e con proprietà aliena.

Valore d'asta: euro 20.437,00;

Offerta minima presentabile: euro 15.328,00;

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00;

STATO DI POSSESSO

Il bene è occupato dagli esecutati

REGOLARITA' URBANISTICA

L' immobile è inserito nel centro storico del comune di Cisterna in zona A come da strumento urbanistico vigente; tale zona non è sottoposta a vincoli storici, paesaggistici e artistici.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Il C.T.U. arch. Maria Duraccio ha rilevato che lo stato attuale dell'immobile, confrontato con i grafici presentati al Comune. Presenta delle difformità sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR n. 380 /2001.

Gli oneri relativi ad eventuali sanatorie da proporsi a cura dell'aggiudicatario -stimati dal tecnico nella perizia di stima a cui si rinvia per ogni dettaglio- sono a carico dell'aggiudicatario.

Il bene in vendita è meglio descritto nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati giusta atto di compravendita per notaio Angelino Gianmario Repertorio 7188/5281 del 12/06/2007 e trascritto all'Agenzia del territorio di SMCV il 14/06/2007 ai nn. 37312/18670.

I titoli di provenienza ed i gravami sono meglio descritti nella relazione notarile a firma del notaio Fabrizio Corrente di Napoli ed alla quale si fa espresso rinvio, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) 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;
- b) 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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;
- c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- d) 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 lo esoneri;
- f) ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

La vendita avrà luogo il GIORNO 31 OTTOBRE 2025 ALLE ORE 12.00, in Napoli al Centro direzionale Isola E/3 presso lo studio della professionista delegata.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

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 caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista **delegato dott.ssa Mariarosaria De Geronimo**

OFFERTA

Le offerte di acquisto, cauzionate con l'importo del 10% del prezzo offerto, dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno 30 OTTOBRE 2025.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia nonché anche attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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

L'offerta dovrà contenere:

- 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 2) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 3) 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;
- 4) 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), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 5) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e 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 e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della 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 (quest'ultimo 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 risultino 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 speciale rilasciata per atto

pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore legale 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 la aggiudicazione avverrà in proprio);

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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

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 PEC all'indirizzo del professionista delegato **mariarosaria.degeronimo@odcecnapoli.it**.

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

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 a "TRIBUNALE NOLA - PROCEDURA ESECUTIVA R.E. 427/2010 - MANZELLA MICHELE, CANDELA" acceso presso Banca di Credito Popolare Filiale n. 155 – Napoli Vomero **IBAN IT95R0514203411CC1556058704**; 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 la precisazione che, 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 per il versamento della cauzione.

Si informa che la cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo dopo l'aggiudicazione.

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 base d'asta stabilito in ordinanza di delega;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate;
- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

L'offerta è irrevocabile.

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 c.p.c.

L'offerta minima di rilancio in caso di gara, nella presente vendita, è di euro 1.000,00;

- 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 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 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 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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di 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 giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

*

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.

*

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 dandone informazione a mezzo pec all'indirizzo comunicato dai soggetti partecipanti.

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. 427/2010”;
- o con bonifico bancario sul conto bancario ***“PROCEDURA – vendita”***.

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.

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, 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. 427/2010"*.

o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – spese"* intestato alla procedura.

In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *"PROCEDURA – spese"*.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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.

NEL CASO IN CUI L' IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL DEBITORE e/o DAL SUO NUCLEO FAMILIARE, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato 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 ISTANZA 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 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.

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. 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:

- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché:
- l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità prevista per legge, il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- per pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- virtual tour 360° su www.astegiudiziarie.it;
- su sito internet casa.it; idealista.it; bakeca.it; subito.it;
- per volantinaggio nel comune in cui si trovano i beni sottoposti ad espropriazione.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato tel. 0816063124 ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Napoli, 5 agosto 2025

Il professionista delegato

dott.ssa Mariarosaria De Geronimo