

Dott. Federico Toledo

Via Nevio 72
80122 - Napoli
Tel. 081 5752147
toledo@studiotoledo.it

TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 127/2020 del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione dott. Gennaro Beatrice;

Il Dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Nevio n. 72, scala B, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **17 MARZO 2026 ALLE ORE 16:00**, 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 16 marzo 2026;**
- (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 ALL'IMMOBILE

Il bene posto in vendita fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo. (vedi foto n.6). **L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso. L'originario locale di accesso, dal Corso Vittorio Emanuele n.137, risulta alienato a terzi.**

Ai sensi dell'art. 1062 c.c., l'acquirente potrà agire per ottenere il ripristino dell'accesso originario dal Corso Vittorio Emanuele n.137.

A tal fine, è necessario segnalare che l'atto con il quale l'esecutato ha venduto a terzi, in data 15.12.2012, il vano terraneo che costituiva l'accesso all'immobile (atto notaio Paola Ferrante, rep. 867, racc. 668), all'art. 2 riporta quanto segue:

"La vendita, a corpo e non a misura, viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto, in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi, diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono condominiali".

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 134.000,00 (dico euro centotrentaquattromila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): EURO 100.500,00 (dico euro centomilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00)

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Corso Vittorio Emanuele n.137 oggi Via Generale G. Curto n.9, piano S1-T-1 Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, ubicato in Carbonara di Nola (Na) con accesso inizialmente da corso Vittorio Emanuele n.137 (ex 199) oggi da via Generale Giuseppe Curto n.9. Il comune di Carbonara di Nola si trova a circa 31 chilometri ad est di Napoli alle falde del monte Sarò e segna il confine con la provincia di Avellino. L'immobile è posizionato in una zona centrale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Carbonara di Nola è confinante con Palma Campania e pertanto è collegata a gran parte della provincia, con strade urbane ed extra urbane, strada statale SS 268 e Autostrada A30 Caserta-Salerno.

Il bene pignorato è identificato al NCEU:

- Foglio 2 Part.851, sub 13, cat. A/2 classe 4 Cons. 8,5 vani, S.C. 230 mq, Rendita € 592,63. (ex Foglio 2 Part.851, sub 1 graffato con il sub 6).

L'immobile in oggetto, pur essendo inserito strutturalmente in un piccolo fabbricato all'interno del quale sono ubicati altri appartamenti e attività commerciali, è servito da un vano scala di proprietà ed uso esclusivo.

L'accesso al vano scala oggi è consentito esclusivamente attraversando un piccolo cortile recintato di proprietà esclusiva di terzi estranei alla procedura in corso. Di fatto superato il cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 9 di via Generale Giuseppe Curto, si attraversa un piccolo cortile e si arriva al portoncino d'ingresso del vano scale, questo portoncino era in origine un vano finestra. La trasformazione da finestra a porta è stata realizzata senza chiedere le necessarie autorizzazioni.

In origine l'ingresso al vano scala avveniva attraverso il retrobottega del locale commerciale posto su corso Vittorio Emanuele, unità immobiliare riportata all' NCEU foglio 2 particella 851 sub. 12 piano T-S1 Cat. C/1, classe 4 mq 32 gravata da pregressa servitù di passaggio verso il bene oggetto di pignoramento, ceduta dall' esecutato a terzi acquirenti, dopo aver senza alcuna autorizzazione chiuso il vano porta che rappresentava il legittimo e unico varco di accesso al vano scale.

Il bene in oggetto ha pertanto, oggi, un unico accesso al piano terra (ex S1) posto all'interno del cortile, di proprietà aliena, su via Generale Giuseppe Curto n.9.

Il passaggio attraverso questo cortile privato non sarà tuttavia concesso al futuro acquirente, quindi **allo stato il bene risulta essere, per chi lo acquista, intercluso.**

Entrati nel portoncino blindato si trova una scala ad una rampa, che consente di accedere al primo pianerottolo dove è presente un piccolo vano ripostiglio, all'interno del quale era ubicata l'originaria porta d'ingresso al vano scale posta nel retrobottega del locale ubicato su corso Vittorio Emanuele. Da questo pianerottolo si diparte una scala a due rampe che conduce all'appartamento posto al primo piano e salendo ancora di un piano al lastrico solare di proprietà esclusiva.

Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due porte, la prima posta sulla destra di chi sale consente l'accesso diretto ad un ampio terrazzo (in parte piastrellato, mentre la parte scoperta è rifinita con guaina bituminosa di tinteggiata di verde) a servizio dell'appartamento che risulta in parte coperto e chiuso da una veranda, di circa 40,00 mq.

La porta d'ingresso all'appartamento, di legno non blindata, è posta di fronte a chi sale la rampa di scale.

Entrando si trova un ampio ingresso attraverso il quale si accede ad un lungo corridoi lungo il quale si articolano tutti i vani. Sulla sinistra si incontra l'originario salone oggi suddiviso per realizzate due camere e un piccolo corridoio che li disimpegna. Seguono sullo stesso lato altre due camere, tutte con affaccio su una ampia balconata al S prospiciente corso Vittorio Emanuele, di circa 27,00 mq. Sulla destra subito dopo l'ingresso troviamo il vano tinello collegato attraverso una porta alla cucina abitabile. Completano la consistenza due bagni e un ripostiglio.

Tinello cucina ripostiglio e uno dei bagni hanno affaccio sul terrazzo prospiciente via generale G. Curto, di circa 40,00 mq. L'appartamento ha una buona esposizione, con affaccio prevalente ad Est ed Ovest.

Lungo la parete esposta a Nord sono presenti due finestroni posti in alto, uno illumina il corridoio l'altro la cameretta ricavata dividendi l'originario salone. L'appartamento ha una superficie, interna utile calpestabile, pari a circa 154,00 mq. È presente anche Il ripostiglio posto sul primo pianerottolo di circa 7,50 mq. Il Lastrico Solare raggiungibile attraverso in torrino del vano scale è di proprietà esclusiva, misura circa 230,00 mq.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare: - Il salone che nella planimetria catastale è ubicato di fronte all'ingresso è stato suddiviso in due camere e un piccolo corridoio che le disimpegna. La divisione è stata realizzata con tramezzi in muratura. - Il Ripostiglio presente nella planimetria catastale in fondo al corridoio è stato ampliato riducendo di poco il bagno padronale adiacente ed è stato trasformato in un bagno di servizio. - L'originario bagno di servizio è invece oggi un ripostiglio. - Sul terrazzo prospiciente la cucina e il tinello dell'appartamento oggetto di causa è stata realizzata una tettoia in metallo. Inoltre una parte del terrazzo così coperto è stato chiuso con una veranda in alluminio anodizzato e vetro.

Pertanto è necessario presentare al N.C.E.U. la nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, previo rilascio da parte degli uffici competenti del relativo Accertamento di conformità in sanatoria per l'illecito riscontrato.

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di causa, sito al Corso Vittorio Emanuele, contraddistinto catastalmente al foglio n.2 p.lle 851-852 è stato oggetto della CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988 (ex Legge n.47/85 - n. 1182 del 29.08.1986). Questo è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile oggetto di causa.

Il tutto come meglio precisato nelle perizie depositate in atti dall'Esperto Stimatore Arch. Annunziata Prota del 01.07.2023 e del 31.01.2024.

CONFINI: L'appartamento in vendita confina: - a Nord con la particella 855 del Foglio 2 C.T. di proprietà **** Omissis **** o aventi causa. - a Sud con proprietà **** Omissis **** o aventi causa. - ad Est con cotile di proprietà esclusiva di **** Omissis **** o aventi causa prospiciente via Generale G. Curto identificato al C.T. Foglio 2 particella 2091. - ad Ovest con proiezione area privata scoperta prospiciente corso Vittorio Emanuele.

STATO DI OCCUPAZIONE

In ordine all'occupazione, l'unità immobiliare è occupata dall'esecutato.

Provenienza

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di donazione e divisione per notaio Emilio Ruocco del 6 marzo 1989 Rep. n.8974 Racc. n.3130, trascritto il 15.03.1989 ai nn.6221/5094.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTALEGALE.NET SPA**.

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

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Federico Toledo**.

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 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 federico.toledo@odcecnapoli.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 127/2020 R.G.E.) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN **IT 47 K 01005 03400 000000018897**; 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 delibazione 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.spazioaste.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.spazioaste.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.spazioaste.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 il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara** e, dunque, il **24 marzo 2026 alle ore 13:00.**

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);
- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 13:00) 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.

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. 127/2020"*;

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"*.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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, secondo le modalità sopra indicate, 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. 127/2020"*.

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"*.

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.

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. almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per la vendita 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 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 staggiato 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, Dott.

Federico Toledo, con studio in Napoli (80122) alla Via Nevio n. 72 (Tel. 081.5752147 email toledo@studiotoledo.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 del delegato, Dott. Federico Toledo, in Napoli (80133) alla Via Nevio n. 72.

Napoli, 10.12.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Federico Toledo