

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NOLA

II Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Gennaro Beatrice

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 15/2022

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento dell' 11.04.2022 (dep. tel. 12.04.2022) nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 10.01.2023, entrambi del G.E. Dott.ssa Lorella Triglione (sostituita dalla Dott.ssa Roberta Guardasole, a sua volta sostituita dal Dott. Gennaro Beatrice), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 15/2022,

- vista l'ordinanza di delega del 10.01.2023 del G.E. Dott.ssa Lorella Triglione;
- visto il decreto di decadenza dall' aggiudicazione del lotto UNICO del 24.01.2025 con cui il G.E. Dott. Gennaro Beatrice ha disposto "*... che il professionista delegato provveda all'espletamento di un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni e modalità dell'ultima vendita ...*";

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 15:30** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona.** Nel tempo indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all' avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche. Per la loro migliore conoscenza, di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale nonché ad ogni altro documento inerente ed a quest' ultima allegato, che devono intendersi parte integrante e

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

sostanziale del presente avviso. Ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso - ivi compresi gli interessati alle vendite ed alla partecipazione alle aste - possono prendere conoscenza della documentazione consultando il fascicolo dell' esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astetelematiche.it

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento con annessa ampia area scoperta pertinenziale e di un garage siti in Terzigno (NA) alla Via Panoramica n. 32 all' interno del complesso residenziale denominato "Parco Bouganville".

L' appartamento, che si trova al piano rialzato del fabbricato "B" (fabbricato composto di tre piani fuori terra), è composto da un ampio ingresso-salone con adiacente cucina, un corridoio che disimpegna verso n. 3 camere da letto, un ampio bagno padronale, un secondo bagno, una stanza guardaroba. Completa la consistenza un ampio balcone che trae accesso dalla porta-finestra dal salone, dalla cucina e dalle n. 3 camere da letto, con una scala in muratura che conduce all'ampia area scoperta pertinenziale, ed ulteriori due piccoli balconi uno con accesso dal salone e l'altro dal bagno padronale.

La superficie convenzionale complessiva dell' appartamento è di 221,47 mq.

Come riferito dal nominato esperto stimatore, detto bene presenta uno stato conservativo di tipo molto buono.

Il box auto, è situato al piano seminterrato del medesimo stabile ove è ubicato l' appartamento pignorato (di cui costituisce pertinenza), ed è distinto con il numero 3. L'accesso avviene sia dal cortile comune, per il tramite di una rampa di discesa carrabile, sia dalla cassa scale condominiale.

La superficie convenzionale complessiva del box auto è di 49,50 mq.

Come riferito dal nominato esperto stimatore, detto bene presenta uno stato conservativo di tipo buono.

Giusta quanto riportato nell' elaborato di stima:

- la costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni non è antecedente al 01/09/1967;
- gli immobili sono da considerarsi abusivi; l' abuso non è in alcun modo sanabile.

L' appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Terzigno al foglio 25, p.lla 173, sub. 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, Via Panoramica Vesuvio snc, interno 1, R.C. Euro 581,01.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Il garage è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Terzigno al foglio 25, p.lla 173, sub. 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 mq., Via Panoramica Vesuvio snc, R.C. Euro 86,92.

Confini

L' appartamento confina a nord-ovest con appartamento interno n. 2, a sud-ovest con cassa scale e cortile condominiale, ad est con la Particella 284 e a sud con la Particella n. 52 del Foglio 25.

Il garage confina a nord ed ovest con terrapieno che sorge su suolo condominiale, a sud e ad est con area di manovra condominiale.

Stato di occupazione degli immobili

L' appartamento ed il garage sono liberi.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Ing. Carlo Di Giuseppe, si rileva che *“La costruzione [del fabbricato di cui sono parte i beni] non è antecedente al 01/09/1967”*.

Con riferimento ad entrambi i beni costituenti il lotto unico, il nominato esperto stimatore ha precisato quanto segue:

“Come da verbale di accesso agli atti prot. 14873 del 23/06/2022, in riscontro della richiesta prot. 10859 del 05/05/2022, l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno verbalizzava l'acquisizione, da parte dello scrivente Esperto, di copia della seguente documentazione tecnico-urbanistica relativa al complesso immobiliare "Parco Bouganville" cui afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento: 1) Concessioni Edilizie n° 210 e 211 del 06/07/1987; 2) Nulla Osta ex L. 1497/39 della Commissione comunale integrata del 11/05/1987; 3) Relazione a corredo dei grafici ed elaborati relativi; 4) Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali di annullamento del Nulla Osta della Commissione comunale per il paesaggio del 01/04/1994; 5) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 210/1987, prot. 10374 del 27/09/1994; 6) Ordinanza sindacale di annullamento della C.E. 211/1987, prot. 10375 del 27/09/1994; 7) Verbale abusivismo prot. 7515 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987; 8) Verbale abusivismo prot. 7516 del 21/09/1990, relativo al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987; 9) Ordinanza sindacale di sospensione n°74

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 210/1987; 10) Ordinanza sindacale di sospensione n°74 del 13/09/1990, relativa al fabbricato di cui alla C.E. 211/1987.

In definitiva, avendo riscontrato l'ordinanza di annullamento delle C.E.210/1987 e 211/1987 del 27/09/1994, l'immobile è da considerarsi abusivo ed in alcun modo sanabile in quanto realizzato in zona sottoposta a: - vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39); - perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terzigno non risulta sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile”.

Alla luce di tutto quanto sopra, l' Ing. Di Giuseppe ha precisato che nella quantificazione del valore degli immobili pignorati, essendo l'intero complesso immobiliare “Parco Bouganville” abusivo e non sanabile, non risultando essere stato emesso ordine di demolizione del bene, è stato determinato il valore d'uso degli immobili staggiti.

Quanto all' appartamento, il nominato esperto ha verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno di lievi spostamenti delle tramezzature interne, invariata la distribuzione interna.

Quanto al locale garage, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno dello spostamento di una finestra dalla parete nord a quella ovest (quest'ultima presenta all'attualità n. 2 finestre).

Secondo quanto accertato dal nominato esperto, entrambi i beni costituenti il lotto unico ricadono “nella delimitazione della Zona B3 "Tessuti a densità media e bassa con addizioni recenti prevalentemente spontanee. Riqualificazione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con integrazione di attrezzature e servizi”, vedasi stralcio PUC Contenuti Regolativi e zonizzazione con legenda in allegato. La Zona B3 è sottoposta a: - vincolo Ambientale-Paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39); - perimetrazione del Parco Nazionale del Vesuvio ai sensi del DPR 05/06/1995. L'intero territorio di Terzigno rientra nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana e sottoposto ai vincoli della L. Regionale n°21 del 10/12/2003, per effetto nei quali non sono consentiti incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumento dei volumi abitabili. Per gli interventi consentiti in tale zona vedasi l'allegato estratto Norme Tecniche di Attuazione in uno al PUC”.

Non sono presenti usi civici (cfr. perizia di stima).

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

I beni, costituenti lotto unico, sono meglio indicati e descritti nell' elaborato di stima e nella successiva relazione integrativa, entrambi a firma dell' Ing. Carlo Di Giuseppe. A detti elaborati si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Gli stessi sono agli atti della procedura e sono pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 29.12.2022 i beni fanno parte di un fabbricato in cui è costituito regolare condominio.

L' importo medio annuo delle spese condominiali è di € 710,00.

Alla data di redazione della perizia di stima il totale spese per l'anno in corso e per quello precedente ammontava ad € 3.054,00.

Non vi erano spese straordinarie già deliberate.

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che i beni costituenti lotto unico sono pervenuti all' esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Francesco Regine del 13.11.2008 (Rep. 28100 Racc. 3807) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 18.11.2008 ai nn. 62155/40607.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili pignorati (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura, dalle ispezioni ipotecarie, nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.05.2003 ai nn. 19539/3520 a favore del creditore precedente e contro i danti causa dell' esecutato. Detta ipoteca è stata rinnovata in data 13.03.2023 ai nn. 13125/1453;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore di un creditore e contro i danti causa dell' esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.08.2009 ai nn. 49519/35900. Detta trascrizione ha originato la procedura esecutiva immobiliare n. RGE 194/2009 – Tribunale di Nola estinta nel maggio 2012;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

- iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 06.12.2016 ai nn. 50949/7125 contro l' esecutato;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso contro l' esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.02.2022 ai nn. 4554/3488;
- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.03.2023 ai nn. 13125/1453 a favore del creditore precedente e contro i danti causa dell' esecutato. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione a quella iscritta in data 13.05.2003 ai nn. 3520/19539.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Si precisa che sui cespiti staggiti risultano trascritte altre due formalità rispettivamente annotate di dissequestro parziale e di revoca sequestro:

- trascrizione atto giudiziario – decreto di sequestro preventivo, Tribunale Ordinario di Napoli – G.I.P. repertorio 2108/2008 del 24.12.2009 eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.01.2010 ai nn. 2559/1857. Detta trascrizione è stata annotata di dissequestro parziale, con riferimento ai beni in discorso, in data 17.01.2019 ai nn. 2041/263;
- trascrizione atto giudiziario – sequestro ex Dec. Leg. 159/2011, Tribunale Ufficio Misure di Prevenzione repertorio 22/2019 dell' 11.10.2019 eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.2019 ai nn. 47617/36837. Detta trascrizione è stata annotata di decreto di revoca sequestro, con riferimento ai beni in discorso, in data 27.06.2022 ai nn. 31992/2997;

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Euro 118.500,00 (euro centodiciottomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):

Euro 88.875,00 (euro ottantottomilaottocentosestantacinque/00)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 3.000,00

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del giorno 17 giugno 2025.

Modalità della vendita telematica

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**

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

Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Martina Petretta**.

Offerta

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell' importo di euro 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l' apposita funzione di iscrizione alla gara.

(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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’ inserimento dei dati e dell’ eventuale documentazione necessaria).

L’ offerta deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l’ indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’ offerta e ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 legale tutore), i dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l’ offerente è minorenne: l’ offerta deve essere formulata dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l’ indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’ operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’ espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di accettare il regolamento di partecipazione.

All’ offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la copia del documento di identità e del codice fiscale dell’ offerente;
- 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’ esito dell’ aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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

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

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure

- b) 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati 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'

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l' inammissibilità dell' offerta (salvo l' avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, comma 1, DM n. 32 del 2015, l' offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all' indirizzo mail del professionista delegato martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati

ai sensi dell' art. 15, comma 1, 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 Nola Proc. Esec. n. 15/2022 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN **IT 13 K 01005 03400 000000015823**; 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.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato 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 non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- se il prezzo offerto è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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** (di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata) **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 degli artt. 588 e 589 c.p.c. **L'offerta minima di rilancio per l'acquisto viene sin da ora stabilita dal professionista delegato per il Lotto Unico in Euro 3.000,00** ;
- b) in secondo luogo, laddove la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini della individuazione della migliore offerta - si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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

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.

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 25 giugno 2025** (coincidente con il 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 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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

- 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.

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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. n. 15/2022 RGE";**
- B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 15/2022 RGE) 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 alla 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 legge) 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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.

FONDO SPESE

L' aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 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:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. n. 15/2022 RGE";**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese"** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 15/2022 RGE) 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"**.

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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 qualsivoglia genere (ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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

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

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

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

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazioni 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 dal creditore istante l’assegnazione;

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..

PUBBLICITA’

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:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche” (PVP) ex art. 490 c.p.c.;
- inserimento dell’ avviso di vendita e dell’ ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima nonché agli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Nola www.tribunalenola.it;

- pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita, il valore d’asta 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 www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- divulgazione dell’ avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze del’ 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.;
- pubblicazione di Virtual Tour 360° dell’immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Gli immobili, prima dell’ asta, potranno essere direttamente visionati dagli interessati che ne faranno espressa richiesta. Quest’ultima, potrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del G.E. Dott. Gennaro Beatrice. Si precisa che, ai sensi dell’art. 570 c.p.c., maggiori informazioni potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola da chiunque vi abbia interesse.

Napoli - Nola, 19.03.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214