

Avv. Orsolina Ciccone
Via Cupa Piediterra, n. 35
80044 Ottaviano (NA)

studiolegale.orsolinaciccone@gmail.com

Tel e fax 0813624388
Partita IVA 03333081218

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 19/2024 PROMOSSA DA *Omissis ex art. 147 d.lgs 319/17* IN DANNO DI *Omissis ex art. 147 d.lgs 196/03*

L'avv. Orsolina Ciccone, con studio in Ottaviano (NA), via Cupa Piediterra n. 35, delegata alla vendita dei beni, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, in virtù di ordinanza del 14 gennaio 2025 e ss., emessa dal G.E. del Tribunale di Nola, dott.ssa Miriam Valenti, letta la relazione notarile e la relazione di stima *ex lege 302/98*, agli atti della procedura, letti gli art. 591 bis, 570 c.p.c., 173 quater disp.att c.p.c.

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA

che il giorno 01.07.2025, ore 14.30, presso il Tribunale di Nola, in via Onorevole Francesco Napolitano, nell'Aula n. 204, dedicata alle vendite delegate, procederà alla vendita telematica, con eventuale gara con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

1) **Piena e intera proprietà di appartamento sito in Acerra (NA), via Gaetano Dublino n. 62, Parco " Il Savorana", edificio 5, scala H, interno 3, piano terra rialzato**, composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, con corridoio e tre balconi, due dei quali dotati di rampa di scale per l'accesso alla corte pertinenziale scoperta. La corte pertinenziale scoperta si sviluppa su tre lati dell'appartamento per una superficie di mq. 62,39. La corte è interamente pavimentata ed è dotata di un cancello carrabile accessibile direttamente da Via G. Dublino, contraddistinto con il numero civico 64/A.

DATI CATASTALI:

1) **appartamento sito in Acerra (NA), via Gaetano Dublino n. 62, Parco " Il Savorana", edificio 5, scala H, interno 3, piano T, presente in C.F. al foglio 40, p.lla 675, sub 76, Cat. A/2, PT, classe 5, vani 5,5, sup. cat. 94 mq. r.c. 397,67.**

CONFINI:

Il Lotto Unico, l'appartamento e la sua corte pertinenziale, confinano nell'insieme con viale condominiale sub 24 a Nord-Ovest, con Via Gaetano Dublino a Nord-Est, con androne scale sub 24 a Sud-Ovest, con appartamento sub 75 a Sud-Est.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al debitore per la quota di piena proprietà, dalla società omissis, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Pulcini di Napoli del 27/04/2006 repertorio n. 39838 racc., 8048 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 12/05/2006 ai nn. 28365/13768.

Per una migliore descrizione e identificazione dei beni, si rinvia alla relazione tecnica a firma dell'esperto del 06.12.2024, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

Valore d'asta: € 122.081,69 (eurocentoventiduemilaottantuno/69)

Offerta minima: € 91.562,00. (euronovantunomilacinquecentosessantadue/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (eurotremita/00)

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le ore 13,00 del giorno 30 giugno 2025.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA s.p.a.**

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

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

La vendita si terrà il giorno 1 luglio 2025 ore 14,30 e seguenti; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

STATO DI POSSESSO

Il **Lotto UNICO** messo in vendita risulta occupato dal debitore esecutato e da familiari.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

In perizia, l'esperto ha precisato che: "L'appartamento pignorato è posto al piano terra rialzato del fabbricato di cui fa parte, indicato come fabbricato n. 5, scala "H" del complesso immobiliare "Parco Il Savorana". L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale che ha accesso dalla strada mediante un vialetto pavimentato. L'accesso avviene dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'androne. L'appartamento è composto da: soggiorno di mq. 18,81, cucina di mq. 9,44, corridoio di mq. 4,39, bagno di mq. 4,64, tre camere da letto di mq. 12,78, mq. 8,47 e mq. 7,56. L'altezza interna utile è di m. 2,70. Completano l'appartamento tre balconi per complessivi mq. 33,29, due dei quali dotati di rampa di scale per l'accesso alla corte pertinenziale scoperta. La porta di ingresso immette direttamente nel soggiorno, sul cui lato destro si apre il vano cucina. Una seconda porta consente di accedere al corridoio che disimpegna la zona notte, composta da tre camere e un bagno. La corte pertinenziale scoperta si sviluppa su tre lati dell'appartamento per una superficie di mq. 62,39. La corte è interamente pavimentata ed è dotata di un cancello carrabile accessibile direttamente da Via G. Dublino, contraddistinto con il numero civico 64/A. Si precisa che due camere da letto hanno

superficie inferiore a mq. 9 previsti dalla normativa vigente (D.M. 05/07/1975) per l'utilizzo con tale destinazione d'uso. La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente P.R.G., stante la mancata approvazione del P.U.C. adottato con Delibera di C.C. del 30/09/2021. Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Acerra, il complesso immobiliare di cui il cespite pignorato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi: - Concessione Edilizia n. 85/01 del 11/09/2001, rilasciata alla società omissis per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali in Acerra alla Contrada Spiniello; - Concessione Edilizia in variante n. 150/A/03 del 04/07/2003, rilasciata alla società omissis per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali in Acerra alla Contrada Spiniello; - Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 11188 del 12/04/2006, presentata dalla società omissis per l'esecuzione di lavori in variante alla C.E. n. 150/A/03. L'ultimo titolo sopra elencato è riferito esclusivamente al fabbricato n. 4, contenente le scale "G" e "G1". Non risulta rilasciato Certificato di abitabilità per l'unità immobiliare pignorata. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Innanzitutto si osserva che il fabbricato è stato edificato in virtù delle due concessioni edilizie sopra elencate, rilasciate per l'edificazione del complesso immobiliare "Parco Il Savorana", composto da dieci fabbricati. Successivamente, vi è stata la presentazione di una pratica D.I.A. per interventi edilizi in variante relativi al solo fabbricato n. 4 che non hanno determinato modifiche alle superfici e alle volumetrie originarie. Le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati all'ultima concessione rilasciata in ordine di tempo (C.E. n. 150/A/03) sono le seguenti: - incremento della superficie residenziale derivante dallo spostamento del viale condominiale di accesso e dalla variazione di superficie dell'androne scale; - riduzione della superficie non residenziale dei balconi; - variazione della superficie dell'area di corte pertinenziale; - spostamento di tramezzature interne; - variazione dei prospetti per effetto dello spostamento delle bucatore sulle pareti perimetrali e della diversa dimensione e disposizione dei balconi. Gli interventi elencati costituiscono degli abusi edilizi, essendo stati realizzati in difformità del titolo abilitativo, e sono rappresentati graficamente nell'allegato n. 4. La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85. Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia). Al riguardo lo scrivente osserva che le difformità riscontrate derivano da una sostanziale modifica della distribuzione degli spazi interni del fabbricato e delle facciate. Infatti, l'osservazione delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi consente di verificare che vi è stato lo spostamento del viale condominiale di accesso al fabbricato con conseguente variazione di dimensioni della cassa scale, dell'androne e degli anditi comuni a vantaggio degli appartamenti che risultano di superficie maggiore rispetto alle previsioni progettuali. In definitiva, la modifica apportata non determina una significativa variazione di superfici e volumetrie del fabbricato nel suo insieme, ma una diversa distribuzione delle superfici interne oltre che dei prospetti. Inoltre, lo spostamento del viale di accesso ha determinato anche una variazione di dimensioni e di conformazione delle aree scoperte del piano terra, tra le quali quella di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata. lo scrivente non è in grado di verificare la concreta possibilità di sanatoria di tutte le difformità riscontrate, in quanto le stesse dovranno essere oggetto di una pratica edilizia che tenga conto delle modifiche apportate all'intero fabbricato di appartenenza, con costi da quantificare e ripartire tra le unità immobiliari che lo compongono. In conclusione, stante l'impossibilità di determinare oneri economici per la sanatoria delle difformità, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale al valore di stima pari al 5% in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, sono stati detratti dal prezzo di stima, altresì, una percentuale del 3% per il rischio assunto per mancata garanzia ed € 200,00 per l'attestato di prestazione energetica. L'appartamento pignorato fa parte del Condominio denominato "Parco Il Savorana", e precisamente del fabbricato n. 5 contenente le scale "H" e "I". Lo scrivente ha

provveduto a richiedere all'amministratore P.T. del Condominio informazioni relative alle quote condominiali di pertinenza del predetto immobile, nonché ad eventuali insoluti riferiti al biennio antecedente il pignoramento. Le informazioni acquisite sono di seguito riportate: - Rata condominiale annua 2023: € 90,92; - Rata condominiale annua 2024: € 284,64 (salvo conguaglio), rata mensile media 23,72; - Spese condominiali straordinarie: acqua € 76,00; causa civile omissis/ Condominio: € 160,72 (+ spese legali € 92,47); debito verso terzi: € 108,12. Si precisa che le informazioni sopra riportate sono aggiornate al 08/10/2024. Si tratta di rate tutte scadute e non pagate. Costituiscono parti comuni del fabbricato gli androni scale, le casse scala, nonché gli anditi espressamente definiti come comuni e come risultanti dai regolamenti di condominio del parco e del fabbricato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, 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 dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare **l'offerta dovrà contenere:**

- A.** I dati del presentatore: dati anagrafici, quelli di residenza, di domicilio, stato civile;
- 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) e i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altro soggetto, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e i contatti;
- D.** L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati del versamento della cauzione e i 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;
- E.** La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima;
- F. All'offerta dovranno essere allegati:**
 - una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché del coniuge in 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 **coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con copia di un documento d'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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento d'autorizzazione (**quest'ultimo a pena d'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 d'inammissibilità**);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, **a pena d'inammissibilità**;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (**in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio**);
- se l'offerta è 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.

G. 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 e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.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. È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio, a mezzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo mail del professionista delegato orsolina.ciccione@pecavvocatinola.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 de. 2015, l'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario (cd. conto cauzioni) acceso presso BNL s.p.a., filiale di Napoli, intestato a” Tribunale di Nola 19/2024 R.G.E.”, con il seguente codice IBAN: IT 07 I 01005 03400 000000018697, indicando nella causale il numero di procedura esecutiva immobiliare.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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.

In particolare, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non risconterà l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

Il professionista verificherà preliminarmente l’ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss. C.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

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 portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica 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 e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

L’offerta presentata è irrevocabile.

2) **In caso di un’unica offerta ammissibile ; a) se l’offerta è pari o superiore al valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente; b) se l’offerta è inferiore al valore d’asta, indicato nell’avviso di vendita (nei limiti dell’ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.**

3) **In caso di più offerte ammissibili, si procederà:**

a) *in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità determinate della gara telematica asincrona, sulla base dell’offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell’indizione della stessa, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque*

inferiore al VALORE D'ASTA, indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari, per il Lotto UNICO, ad € 3.000.00 (eurotremila/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 degli art. 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 dell'individuazione della miglior offerta- si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica indicato;

- 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 dell'ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 3 luglio 2025, ossia il secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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

- si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere 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;

- qualora il termine finale 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 comunicherà:

- A tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- Al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

4) Ai sensi dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c.;

5) Nel caso di istanze di assegnazione depositate, tempestivamente, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve provvedere sull'istanza di assegnazione, 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 presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di una gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima sia stato, comunque, 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 delegato procederà come segue:

- a) assegnerà al creditore procedente e agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito della nota analitica della precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) determinerà- 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 di procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;
- c) assegnerà al soggetto istante termine di gg. 60 per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) trasmetterà 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.*;
- e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmetterà gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Il saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà essere versato nel termine perentorio e improrogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato)

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Nola Proc. n. 19/2024 R.G.E., con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato, con la precisazione che- ai fini della verifica della tempestività del versamento- si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure, tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola, procedura n. 19 del 2024 RGE. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salvo l'ulteriore responsabilità, ai sensi del secondo comma dell'art 587 c.p.c.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità (bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Nola Proc. n. 19 del 2024 R.G.E., con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato oppure, tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola, procedura n. 19 del 2024 RGE), a pena d'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un importo, nella misura pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei 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, 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.

2) Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. 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, nelle modalità di cui sopra e le spese di trasferimento, parimenti come sopra indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, ed, in ogni caso, 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. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

3) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma c.p.c., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

4) **DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO:** Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere, al professionista delegato, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine, potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio", presenti sul sito del Tribunale di Nola, nella sezione "modulistica". Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme, versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo, eccedente l'importo della cauzione, incamerata dalla procedura, verrà restituita all'aggiudicatario, con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

5) La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, 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, inconoscibili 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.

6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellati, salvo espressa dispensa, a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

7) Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è attuata dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto sono a carico dell'aggiudicatario.

8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo **improrogabilmente** nei 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

9) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

10) L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del Testo unico di cui al D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47. *Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.*

11) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante:

1) inserimento dell'avviso con gli allegati sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia unitamente a copia dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima, allegati fotografici e planimetrici, nonché un avviso per estratto e indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita / non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni);

2) pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima, allegati fotografici e planimetrici almeno 45 prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

3) mediante pubblicazione, tramite il sistema Rete Aste Real Estate, sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita e l'inclusione dei *link* ovvero indicazione dei siti *internet*, ove saranno disponibili nel dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

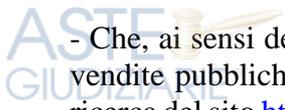
Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato.

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

5) mediante la pubblicazione di *virtual Tour 360 °* dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

SI AVVERTE

- Che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., tutte le attività che debbono essere compiute dal Giudice dell'esecuzione o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso;



- Che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere fornite da questo professionista delegato e custode, avv.to Orsolina Ciccone ai nn.0813624388 o 3291526047, anche per chiarimenti tecnici, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nola nei giorni lun- merc- ven-dalle ore 9,00 alle ore 12,00.
Ottaviano, 24 marzo 2025



Il professionista delegato
Avv. Orsolina Ciccone

