

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NOLA

II Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Miriam Valenti

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 230/2022

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 del G.E. dott.ssa Lorella Triglione del 16.05.2023 nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del G.E. dott.ssa Miriam Valenti del 04.06.2024, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 230/2022,

- vista l'ordinanza di delega del 04.06.2024 del G.E. Dott.ssa Miriam Valenti;

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 15:00** 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.

BENE 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 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 sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astetelematiche.it e

www.astalegale.net

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

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento sito in Nola (NA) alla via Circumvallazione n. 313 (già 204).

Il bene è sito al primo piano di uno stabile costituito da tre livelli fuori terra con accesso dalla scala comune prospiciente il fronte strada. La porta d'ingresso immette in un piccolo spazio con di fronte la porta della cucina dalla quale si accede anche al piccolo ripostiglio ed al balcone che corre lungo tutta la facciata interna; sulla sinistra poi il lungo corridoio sul quale si dislocano, in senso antiorario: una cameretta, il soggiorno-pranzo (con accesso al balcone lato strada), il ripostiglio, la camera da letto, il bagno.

Lo stato conservativo, come riportato nell' elaborato peritale "... è abbastanza accettabile seppure bisognoso di alcuni interventi di manutenzione. Le rifiniture sono datate all'epoca di costruzione dello stabile".

Come riportato nella perizia estimativa:

- l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- la costruzione non è antecedente al 01/09/1967;
- esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali a meno della posizione della porta d'ingresso che dal corridoio immette nel soggiorno;
- la superficie totale netta dell' appartamento è di 173,00 mq. circa; la superficie lorda è di 181,00 mq. ca.; la superficie convenzionale è di 181,00 mq. ca.

L' appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 21, p.lla 1903, sub.101, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, Via Circumvallazione n. 204, piano 1, R.C. Euro 387,34.

Confini

Il bene è confinante sul fronte con strada e, su due lati, con beni di proprietà aliena.

Stato di occupazione dell' immobile

L' appartamento è occupato dal debitore esecutato e dai di lui anziani genitori.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti dal nominato Arch. Angela Raffaella Pulcrano, si rileva che "*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*"

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

Il signor ... chiese ed ottenne per la costruzione dell'immobile originario regolare Licenza Edilizia e precisamente la n.357 del 1968, la quale autorizzava la realizzazione del locale al P.terra destinato ad officina meccanica e la realizzazione di due appartamenti in sopraelevazione. Durante la realizzazione dell'immobile furono apportate alcune modifiche al progetto approvato al 1° e 2° piano spostando la muratura di tamponamento lato strada (che in origine era prevista in arretramento al filo dei pilastri) producendo quindi un ampliamento nella volumetria. Successivamente, nell'anno 1984 furono realizzati lavori di ampliamento dell'officina al piano terra senza autorizzazione. Pertanto fu inoltrata domanda di condono edilizio in data 23/02/1995 ed assunto al protocollo generale n.3836 ai sensi della legge 724/94, art.39 (Concessione edilizia in sanatoria n.01 dell'11 marzo 2002)".

L'esperto ha precisato che "Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali a meno della posizione della porta d'ingresso che dal corridoio immette nel soggiorno, come da documentazione fotografica allegata e da planimetria di progetto".

Secondo quanto accertato dal nominato esperto, il bene costituente il lotto unico "...l'immobile subastato ricade in Z.T.O. B1 "Satura" ...".

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell'elaborato di stima e nella successiva integrazione, entrambi a firma dell'Arch. Angela Raffaella Pulcrano. A detti elaborati si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Gli stessi sono agli atti della procedura e sono pubblicati sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Il bene è parte di un fabbricato ove, secondo quanto riferito, non è costituito formale condominio.

Provenienza

Dalle certificazioni notarili agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa in atti dal 02.11.2023 (integrata il 30.01.2024), alla quale ultima si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Giuseppe Lallo del 07.02.2005 (Rep. 61185 – Racc. 5289), trascritto ai RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 16.02.2005 ai nn. 7058/4431.

Formalità pregiudizievoli

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

Sull' immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalle certificazioni notarili agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa e da ispezioni ipotecarie aggiornate, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 16.02.2005 ai nn. 7059/1958 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato. Detta iscrizione è stata oggetto di rettifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 04.03.2005 ai nn. 10263/2986 (quanto al quadro D) nonché in data 09.03.2005 ai nn. 10976/3191. E' stata, altresì, oggetto di rinnovazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 14.01.2025 ai nn. 1255/117;

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 04.03.2005 ai nn. 10263/2986 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato. Detta iscrizione è stata eseguita in rettifica alla nota di iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 16.02.2005 ai nn. 7059/1958;

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 09.03.2005 ai nn. 10976/3191 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato. Detta iscrizione è stata eseguita in rettifica alla nota di iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 16.02.2005 ai nn. 7059/1958;

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 19.10.2006 ai nn. 62099/23219 a favore di altro creditore e contro il debitore esecutato;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 24.01.2023 ai nn. 2928/2310;

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 14.01.2025 ai nn. 1255/117 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato. Detta iscrizione è stata eseguita in rinnovazione alla iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 16.02.2005 ai nn. 7059/1958.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Euro 155.250,00 (euro centocinquantacinquemiladuecentocinquanta/00)

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

Euro 116.437,50 (euro centosedicimilaquattrocentotrentasette/50)

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 –

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.spazioaste.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 Astelegale.net s.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.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 reperibile attraverso

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

il Portale delle Vendite Pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

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.

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 proprietà 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 – si precisa che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

All' offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la copia del documento di identità e del codice fiscale dell' offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell' importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento 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 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 speciale 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" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l' offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

Si precisa 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 l' automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

Sottoscrizione e trasmissione 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

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.

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 <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

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

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

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 al Tribunale di Nola (**Tribunale Nola Proc. Esec. n. 230/2022 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice IBAN **IT 95 K 01005 03400 000000018033**; 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 al Tribunale di Nola 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 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

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' 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 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 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;

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

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.

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 portale del gestore della vendita telematica nominato;

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

- 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;
- 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

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

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. 230/2022 RGE”;**
- B) o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 230/2022 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 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

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

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. 230/2022 RGE";**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese"** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 230/2022 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 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.

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

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 satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (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;
- 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:

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

- 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 distinte 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, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, 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 www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche 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

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

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;

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

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.ssa Miriam Valenti. 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