VINCENZO RUSSO
Avvocato
C.so Vittorio Emanuele III, 67 – 80034 MARIGLIANO (Na)
Telefono e fax: 081-8856202
e-mail:russovincenzo@inwind.it - pec:vincenzo.russo62@pecavvocatinola.it

**N. 29 R.G.E./2010**

**TRIBUNALE DI NOLA**
**AVVISO DI VENDITA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**
**N. 29 RE/2010**
**PROMOSSA DA**
**OMISSIS**
**IN DANNO DI**
**OMISSIS**

L'avv. Vincenzo Russo, con studio in Marigliano (Na), Corso Vittorio Emanuele III, 67, delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in virtù di ordinanza del signor Giudice dell'Esecuzione presso il predetto Tribunale, dottor Gennaro Beatrice, datata 15.04.2025;
viste la certificazione notarile ex L. 302/98, la relazione di stima agli atti della procedura;

**AVVISA**

che nel luogo e nella data appresso indicata si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del compendio immobiliare su più livelli, precisamente: piano terra e due piani in elevazione, sito in Acerra (Na), via Sottotenente Vincenzo Caruso n. 22, composto da stanza ad uso abitativo al piano terra, locale commerciale al piano terra, appartamento al piano primo, sottotetto al piano secondo.**

**DATI CATASTALI**:
I cespiti facenti parte del compendio sono riportati nel N.C.E.U. di Acerra al foglio 52, particella 254, e precisamente:
- stanza ad uso abitativo, in N.C.E.U. del comune di Acerra al foglio 52, p.lla 254, sub 1, classe 3, categoria A/4, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq 28, escluse le are scoperte mq 28, piano terra, R.C. € 44,42,
- locale commerciale, in N.C.E.U. del comune di Acerra al foglio 52, p.lla 254, sub 2, classe 2, categoria C/1, consistenza mq 145,00, superficie catastale totale mq 133, piano terra, R.C. € 1.280,55;
- appartamento in N.C.E.U. del comune di Acerra al foglio 52, p.lla 254, sub 3, classe 3, categoria A/2, consistenza vani 9, superficie catastale totale mq 233, escluse le aree scoperte mq 231, piano primo, R.C. € 464,81;
- sottotetto in N.C.E.U. del comune di Acerra al foglio 52, p.lla 254, sub 4, classe 2, categoria C/2, consistenza mq 165,00, superficie catastale totale mq 183, piano secondo, R.C. € 306,77.

**CONFINI**:
Il compendio immobiliare risulta intercluso tra due fabbricati di proprietà aliena, prospiciente su via Caruso da un lato e su via Foscolo dall'altro.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita a rogito notaio Maria Luisa D'Anna datato 05.06.2006, rep. 93271/32787, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 09.06.2006 ai nn. 34774/16404

**ATTUALE STATO DI DETENZIONE DEGLI IMMOBILI**: detenuti dalla debitrice.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE:** il tecnico incaricato dal Tribunale ha dichiarato che "*Il fabbricato oggetto di causa è stato edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio.*
*In particolare, accertata l'epoca di costruzione, anteriore al primo settembre 1967, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege ai fini della commerciabilità dei beni (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).*

*Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, si è in presenza di immobili sempre commerciabili, cosicché non è necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto:*

*se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero in totale difformità da essa;*

*se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;*

*unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca di effettiva costruzione (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).*

*Si rileva che in atti dell'UTC sono state rinvenute alcune pratiche edilizie aventi ad oggetto il predetto immobile, come da elenco temporale:*

- *In data 15 marzo 2007, al n° 8227 di Protocollo Generale del Comune di Acerra, è stata presentata all'UTC una D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) riguardante modifiche di diversa distribuzione interna al piano secondo, riportato in catasto al foglio 52, sub 4, categoria catastale C/2;*
- *In data 16 marzo 2007, protocollo interno n° 106, pratica 377/D, c'è stato un diniego ad effettuare i lavori da parte dell'UTC;*
- *In data 20 aprile 2007, al n° 11857 di Protocollo Generale del Comune di Acerra, protocollo interno n°153, veniva ripresentata la D.I.A. avente lo stesso oggetto;*
- *In data 2 maggio 2007, al n° 12920 di Protocollo General, veniva fatta richiesta di P.d.C. legata alla D.I.A. n° 153; tale autorizzazione non è stata mai rilasciata, e la pratica si ritiene archiviata da parte dell'U.T.C.*

*L'elaborato grafico allegato alle suddette pratiche dello stato di fatto corrisponde "grossomodo" con quello in atti del catasto.*

***Ne consegue che l'immobile risulta essere legittimo, poiché edificato in epoca anteriore 01 settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio."***

**Il tutto come meglio specificato in consulenza, alla quale si fa espresso rinvio per una più esatta ed esauriente descrizione ed individuazione dei beni, per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

**N.B.: In merito si evidenzia che sul compendio immobiliare oggetto della presente vendita sussiste la trascrizione di un Decreto di Sequestro Preventivo effettuata in data 03.08.2011 ai nn. 20526/29630, che non potrà essere oggetto di provvedimento di cancellazione da parte del Giudice della presente esecuzione.**

**Si chiarisce, inoltre, che il Tribunale di Napoli – Sezione del Giudice per le indagini preliminari, in data 03.02.2017 ha emesso Decreto di Archiviazione del provvedimento che precede con contestuale dissequestro e restituzione all'avente diritto del suddetto compendio immobiliare ed assenso alla cancellazione di formalità pregiudizievoli eventualmente effettuate in virtù del sopraindicato provvedimento di sequestro**

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonchè quelle necessarie alla purgazione dell'immobile dalle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

Si specifica che, in caso di aggiudicazione del bene in vendita, il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. 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).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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), l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà ugualmente versare il saldo del prezzo di vendita **entro il termine perentorio e non prorogabile 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).

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, a pena inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare, entro il termine di cui sopra, un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per il pagamento degli oneri tributari, i diritti, le spese di vendita e dell'onorario da corrispondere al professionista delegato per tutte le attività' svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà', salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

**L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, 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 21.11.2007 n. 231 (cd. dichiarazione antiriciclaggio). Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine, il professionista delegato segnalerà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F..**

La relazione di stima è pubblicata sui siti INTERNET : **www.astegiudiziarie.it e sugli ulteriori siti e canali web meglio indicati nelle allegate condizioni generali di vendita a cui si fa pieno ed esaustivo riferimento.**

Custode dell'immobile è questo professionista delegato avv. Vincenzo Russo, con studio in Marigliano al Corso Vittorio Emanuele III, 67 (tel.: 0818856202).
Si avvisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla cancelleria del tribunale (giorni dispari 9 – 12) o dal custode stesso a chiunque abbia interesse.

**Di seguito il prezzo a base d'asta, l'entità dell'offerta minima, l'importo del rilancio, le modalità ed i termini di presentazione delle domande di partecipazione e di gara nonché i casi di inefficacia delle stesse.**

**Prezzo base Lotto Unico**: €. 97.031,25 (novantasettemilatrentuno/25).
Offerta minima: €. 72.773,44 (settantaduemilasettecentosettantatre/44).
**Rilancio minimo in caso di gara**: € 2.000,00 (duemila/00).

**Modalità di presentazione delle offerte.** L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica www.astetelematiche.it , cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere comunicazione, nonchè un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome della società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legare tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati:**
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto che effettua l'offerta;
- 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).

**In 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, cmma 4 D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:
a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo www.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 anche allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi 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 posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato:**

vincenzo.russo62@pecavvocatinola.it .

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1 D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura

dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La **cauzione,** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura presso:

**B.N.L. SPA FILIALE DI NAPOLI**
**CONTO CORRENTE N. 19204**
**INTESTATARIO: Tribunale di Nola 29/2010 R.G.E.**
**CODICE IBAN: IT 96 J 01005 03400 000000019204**

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (conto cauzioni), 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.

L'ammissibilità delle offerte sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.
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'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:
- 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 indicati;
- procederà 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 e il gestore della vendita procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:
a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della 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 artt. 588 e 589 c.p.c.;
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 artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini della individuazione della migliore 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 del **PLURIMI RILANCI**:
- 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 le 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 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la 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);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza nel 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;
- 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 dalla cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it .

**Il termine per la formulazione delle offerte è il giorno antecedente la data stabilita per la deliberazione sulle offerte ovvero entro il 15.02.2027, alle ore 13,00.**

**Data della vendita**: 16.02.2027, ore 16,30.

**Codice IBAN per il versamento della cauzione**: IT 96 J 01005 03400 000000019204.
**Termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti**: 18.02.2027, ore 11,00.

**Data per le determinazioni finali sulle offerte**: 19.02.2027, ore 11,00.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto" allegate al presente avviso.
In caso di esito negativo della vendita, per qualsiasi ragione, si disporrà per l'ulteriore vendita dei beni pignorati, alle condizioni che saranno indicate nella stessa udienza.
Marigliano, 29 ottobre 2026.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Vincenzo Russo

ordinanza delega RE 29-10

**TRIBUNALE DI NOLA**
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI TELEMATICHE**

**Disposizioni generali 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 ;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato sopra indicato, avv. Vincenzo Russo.

**Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.**
L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it .
L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo *web* "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica www.astetelematiche.t , cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.
Il modulo *web* dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- 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 per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.
All'offerta dovranno essere **allegati**:
- una fotocopia 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura 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 l'aggiudicazione avverrà in proprio).

In via alternativa, l'offerta potrà essere:
- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *mail* del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.**

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

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**).

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

**Le coordinate IBAN del conto corrente bancario intestato alla procedura per il versamento della cauzione (c.d. conto cauzioni) devono essere riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato.**

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 riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) 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.

Pertanto il professionista delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati.

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 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'accesso all'area riservata del sito sopra indicato. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'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 (**si precisa che questo sarà il momento del <u>primo</u> accesso all'*home banking* del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte. Il delegato dimostrerà il momento del primo accesso con il *report* dell'*home banking* da allegare alla relazione sull'esito della vendita**);

- 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 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.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

*a)* se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

*b)* se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

*a)* in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della 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 artt. 588 e 589 c.p.c. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

| VALORE LOTTO | RILANCIO |
|---|---|
| da € 0.00 ad € 25.000,00 | € 1.000,00 |
| da € 25.001,00 ad € 50.000,00 | € 1.500,00 |
| da € 50.001,00 ad € 100.000,00 | € 2.000,00 |
| da € 100.001,00 ad € 250.000,00 | € 3.000,00 |
| da € 250.001,00 ad € 500.000,00 | € 5.000,00 |
| da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00 | € 10.000,00 |
| OLTRE € 1.000.001,00 | € 15.000,00 |

*b)* in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla 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 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 11:00 del 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);

- 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;

- 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 ordinanza a pena di inammissibilità.

**5. Assegnazione.**

Il professionista provveda sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate attenendosi altresì alle seguenti indicazioni:

CONDIZIONI 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;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

*a)* ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

*b)* a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

*c)* ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

**6. Pubblicità.**

*a)* mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei seguenti documenti:

- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- copia della perizia di stima;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

*b)* mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti *web* www.tribunalenola.it.

*c)* mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie in Linea s.p.a, sui siti *internet* immobiliari privati (es. www.casa.it , www.idealista.it , www.bakeca.it e www.subito.it), almeno **45 (quarantacinque) giorni** 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 ed 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; l'inclusione dei *link* ovvero dell'indicazione dei siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.nola.giustizia.it, ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

*d)* mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile 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.

*e)* mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi).

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su *internet* e con missive commerciali - vanno materialmente eseguiti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. a seguito di richiesta da parte del professionista delegato, il quale avrà cura di far pervenire alla società, in forma diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, la documentazione da pubblicare (ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima con relativi allegati) **almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine fissato per la presentazione**

**delle offerte;** nonché, ai fini dello svolgimento del Virtual Tour, il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

**7. Versamento del saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. 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 al Tribunale di Nola indicato nell'avviso di vendita (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 esecutiva n. / R.G.E.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 al creditore fondiario una somma parti all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta 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.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, 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 21.11.2007 n. 231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine, il professionista delegato segnalerà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 21.11.2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

**8. Istanza liberazione dell'immobile pignorato e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e 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.