**Avv. Lucia Cerqua**
80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110
Tel. e Fax (+39) 081/2159462
C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC *luciacerqua@pec.giuffre.it*

**TRIBUNALE DI NOLA**

**II Sezione Civile - Giudice dott.ssa E. Bernardel**

**Procedura espropriativa immobiliare N. 36/2019 R.G.ES.**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, delegata ex art. 591 *bis* cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Bernardel per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 12/06/2026;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

in adempimento del provvedimento di cui sopra;

**A V V I S A**

che presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, il giorno **9 FEBBRAIO 2027, ore 15:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima e nelle successive integrazioni redatte dall'Ing. Emanuele Sarno, disponibili per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a

qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO 1**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di: - terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 144, noccioleto, cl. 1, sup. 41 are 70 ca., red. Dom. 89,38 €, red. Agr. 30,15 €, confinante a Nord con la particella 133, a Sud con le particelle 145, 146 e 523, ad Est con le particelle 524, 526, 527 e 523, ad Ovest con strada interpoderale che parte da via Casmez e che consente di accedere al lotto; - terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 524, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 49 are 76 ca., red. Dom. 74,53 €, red. Agr. 38,55 €, confinante a Nord con le particelle 133, 143 e 134, a Sud con le particelle 144 e 526, ad Est con le particelle 134 e 525 ad Ovest con le particelle 133 e 144; - terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 138, seminativo irriguo, cl. 2, Deduz. P8A, sup. 23 are 00 ca., red. Dom. 34,45 €, red. Agr. 17,82 €, confinante a Nord con le particelle 135 e 254, a Sud con la particella 438, ad Est con le particelle 135, 336 e 141 ad Ovest con la particella 525 dello stesso lotto; - terreno agricolo ubicato a Carbonara di Nola (NA) - Località Carpinelli, censito in C.T. al foglio 1, part. 525, seminativo irriguo, cl. 2, sup. 26 are 76 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 40,08 €, red. Agr. 20,73 €, confinante a Nord con la particella 134, a Sud con la particella 438, ad Est con la particella 138 (particella dello stesso lotto) e ad Ovest con la particella 524 (particella dello stesso lotto) e 526. L'accesso è consentito da una strada interpoderale che si riparte da via Casmez e raggiunge esclusivamente la particella 144; è tut-

tavia possibile costituire un ulteriore accesso per destinazione del padre di famiglia dalla particella 143, dal momento che quest'ultimo passaggio costituisce la attuale via di accesso principale seppur non risulti costituita alcuna servitù.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica allegato risulta che le particelle di terreno *de quo* ricadono in zona agricola del vigente P.R.G.

Stato di occupazione: nella disponibilità del debitore.

Prezzo base d'asta: € 92.000,00.

Offerta minima presentabile: € 69.000,00.

Rilancio minimo: € 2.000,00.

**LOTTO 2**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di terreno agricolo ubicato a Palma Campania (NA) - Località Fiume, censito in C.T. al foglio 20, part. 97, nocciolo cl. 1, sup. 63 are 28 ca., Deduz A1C, red. Dom. 133,67 €, red. Agr. 45,75 €, confinante a Nord con la stradina di accesso, una strada sterrata che raccorda la strada Provinciale Striano Abignente alla via Sarno Palma, a Sud con la particella 398, ad Est con la particella 205 e ad Ovest con le particelle 543, 544 e 489. Il bene è accessibile da una strada interpoderale che costeggia tutto il lato Nord del lotto.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica allegato risulta che la particella di terreno *de quo*, ricade in zona E Agricola Normale.

Stato di occupazione: nella disponibilità del debitore.

Prezzo base d'asta: € 71.000,00.

Offerta minima presentabile: € 53.250,00.

Rilancio minimo: € 2.000,00.

**LOTTO 3**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di appartamento ubicato a Palma Campania (NA), alla via Croce, 89, piano Primo, Secondo e Terzo, censito in C.F. al foglio 24, part. 200, sub. 4, cat. A/3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 189 mq, rendita 445,44 €, confinante ad Ovest con il corpo scala che conduce all'appartamento, a Sud con cortile di pertinenza e ad Est con via Croce. L'immobile consta di tre livelli rispettivamente al primo, al secondo ed al terzo piano di un fabbricato di quattro livelli, cui si accede mediante scala che disimpegna nel cortile comune. Il cortile p.lla 198 da cui si accede al fabbricato è censito al catasto urbano con la partita speciale A ed è quindi un bene comune non censibile.

Regolarità Edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore si desume che: "*Secondo quando riportato nel decreto di trasferimento del 29.12.2009, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato in base a concessione edilizia n. 124 del 1984 rilasciata dal Comune di Palma Campania (Na) in riferimento alla domanda presentata al Comune in data 11.06.1984". ... tuttavia la Concessione Edilizia n. 124 del 1984 non è stata reperita*".

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile.

Prezzo base d'asta: € 143.000,00.

Offerta minima presentabile: € 107.250,00.

Rilancio minimo: € 3.000,00.

**LOTTO 4**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di: - Appartamento, ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 m2 escluse aree scoperte 97 m2, rendita 348,61 €. Confina ad Est con il corpo scala da cui è possibile accedere allo stesso, a Nord con particella 1663 e a Sud con cortile comune, ad Ovest con particella 676. Sono pertinenza dell'appartamento, una cantina chiusa al piano seminterrato, una piccola corte ad uso esclusivo a cui si accede direttamente dal vialetto pedonale comune che consente di entrare al fabbricato; - Lastrico solare per la quota pari a 1000/1000 dell'intero della piena proprietà, ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27, piano terzo, censito in C.F. al foglio 6 part. 677, sub. 7, cat. F/5. Si segnala che successivamente alla redazione della perizia di stima, l'Ing. Emanuele Sarno, nella relazione del 25/08/2026, ha evidenziato quanto segue: "*lo stato attuale del lastrico solare presenta un grave e diffuso deterioramento dell'impermeabilizzazione, con estese porzioni di guaina scollate e sollevate e con conseguenti copiosi fenomeni infiltrativi nell'unità immobiliare sottostante*. Ha rappresentato, inoltre, che "*Le condizioni rilevate non appaiono compatibili con un intervento localizzato di semplice rappezzo: tenuto conto dell'estensione dei distacchi, dello stato del supporto e delle infiltrazioni già manifestatesi nell'unità sottostante, si ritiene tecnicamente necessario il rifacimento integrale del pacchetto superficiale interessato, con rimozione della guaina esistente a doppio strato e del massetto, ricostruzione delle pendenze e posa di nuovo sistema impermeabile a doppio strato, esteso ai risvolti del torrino scala".*

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore si rilevano i seguenti titoli abitativi: - Concessione Edilizia n. 39/78; - Variante n. 116/82. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo richiesto ossia, la variante n. 116/82 si evince la non conformità per la realizzazione della veranda in alluminio sul balcone dell'appartamento esposto a Nord. È necessaria quindi la rimozione della stessa. Non si rilevano ulteriori difformità ad eccezione dei muretti laterali posti sul balcone lato sud e di un tramezzo presente nella cantina al piano seminterrato. Dette ultime difformità sono sanabili a mezzo di C.I.L.A. in sanatoria.

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile.

Prezzo base d'asta: € 164.334,14.

Offerta minima presentabile: € 123.250,60.

Rilancio minimo: € 3.000,00.

**LOTTO 5**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di fabbricato commerciale, ubicato a Palma Campania (NA), alla via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9, part. 2101, sub. 1, cat. D/8, rendita 12.710,00 €, confinante a Nord con le particelle 1044 e 2098, a Sud con le particelle 1231 e 1378, ad Est con via Circumvallazione (strada su cui è collocato l'ingresso all'immobile attraverso cancello carrabile) e ad Ovest con la particella 2103 e 1602. Si evidenzia che l'immobile, come risulta dalla planimetria catastale, risulta essere comunicante e di fatto parte di altro bene, distinto al C.F. al foglio 9, particella 2098, sub. 1, quest'ultimo non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto stimatore si evincono i se-

guenti titoli abilitativi: - concessione edilizia n. 70/1991 (costruzione di un capannone da adibire a deposito di conserve) - concessione edilizia n. 26/2002 (tunnel mobile). Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi risultano difformità edilizie in quanto è stato realizzato un ampliamento del capannone, inglobando la superficie di aggetto e parte dell'area esterna. Si segnala che le dimensioni del tunnel mobile realizzato sono inferiori a quelle della pianta tipo rappresentata nei grafici in allegato alla C.E. n. 26/2002.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

Prezzo base d'asta: € 912,000,00.

Offerta minima presentabile: € 684.000,00.

Rilancio minimo: € 10.000,00.

**LOTTO 6**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di fabbricato industriale, ubicato a Palma Campania (NA), alla via Circumvallazione, piano Terra, censito in C.F. al foglio 9, part. 1550, sub. 5, cat. D/1, rendita 28.314,60 €, confinante a Nord con la particella 2212 dello stesso foglio e con il foglio 6 dello stesso Comune, a Sud, Ovest ed Est con altri sub della stessa particella. Si evidenzia che l'unità immobiliare è accessibile in maniera pedonale da via Circumvallazione a mezzo di apertura da effettuarsi ma non gode di autonomo accesso carrabile, essendo il piazzale di ingresso non oggetto di pignoramento e di altra ditta.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto si rilevano i seguenti titoli edilizi: - S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017; - PdC n. 101 del 2008 e successiva variante PdC n. 135 del 2009; - autorizzazione urbanistica tem-

poranea n. 73 del 2001 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 4874 del 20/02/2023; - pratica edilizia n. 2340/95 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 18.06.2002; - concessione edilizia n. 42 del 1988; - licenza edilizia n. 116 del 1974; - licenza edilizia n. 185 del 1972; - licenza edilizia n. 31/1977 e successiva concessione in sanatoria n. 20/2002, nonché S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017; - S.C.I.A, prot. n. 6412/2019; - S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017. Si segnala la presenza di una tettoia posta a copertura di un serbatoio, in prossimità del muro di confine sul lato nord per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

Prezzo base d'asta: € 2.400.000,00.

Offerta minima presentabile: € 1.800.000,00.

Rilancio minimo: € 15.000,00.

**LOTTO 7**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di immobile ad uso promiscuo, residenziale/produttivo, ubicato a Palma Campania (NA), alla via Circumvallazione, piano primo, censito in C.F. al foglio 9, part. 1550, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 202 m2, rendita 400,85 €, confinante a Nord con cortile censito al C.T. alla p.lla 1190, ad Est con il sub. 5 della stessa particella, ad Ovest con distacco da Via Circumvallazione. L'immobile ha ingresso pedonale da via Circumvallazione, attraverso un corpo scala posto nel cortile censito al C.T. alla particella 1190, non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena. È, altresì, possibile accedere all'immobile, mediante una scala esterna posta sul lato sud, che parte dal

sub 5.

Regolarità edilizia: dalla relazione dell'esperto si evincono i seguenti titoli edilizi: - progetto di frazionamento realizzato con S.C.I.A. prot. n. 5763 del 14.03.2017; - pratica di condono ai sensi della L.47/85, prot. n 3003/86, fasc.242, con relativo dispositivo di rilascio N.20/2002; - L.E. n. 185/72. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i suddetti titoli si evincono difformità per diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso, per la cui regolarizzazione è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria).

Stato di occupazione: occupato dal nucleo familiare del debitore.

Prezzo base d'asta: € 128.300,00.

Offerta minima presentabile: € 96.225,00.

Rilancio minimo: € 3.000,00.

**LOTTO 8**

Oggetto: *Piena ed intera proprietà* di: - terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6, part. 857, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €, confinante a Nord con la particella 2008 dello stesso lotto, a Sud con la particella 858 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 e ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune; - terreno ubicato a Palma Campania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6, part. 858, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 07 are 36 ca., Deduz P8A, red. Dom. 15,20 €, red. Agr. 4,94 €, confinante a Nord con la particella 857 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 ed a Sud e ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune; - terreno ubicato a Palma Cam-

pania (NA) - via Circumvallazione, censito in C.T. al foglio 6, part. 2008, seminativo arborato irriguo, cl. 1, sup. 01 are 96 ca., Deduz. P8A, red. Dom. 4,05 €, red. Agr. 1,32 €, confinante a Nord con la particella 2007, a Sud con la particella 857 dello stesso lotto, ad Est con la particella 2242 e ad Ovest con il foglio 9 dello stesso Comune. Si evidenzia che non vi è corrispondenza tra la coltura indicata e quanto realmente presente sui luoghi in quanto i terreni non risultano coltivati ma sono utilizzati come area di stoccaggio pavimentata.

Destinazione urbanistica: dal certificato di destinazione urbanistica allegato si evince che tutte le particelle di terreno de quo, ricadono in zona C3 –Residenziale di Espansione.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.

Prezzo base d'asta: € 309.000,00.

Offerta minima presentabile: € 231.750,00.

Rilancio Minimo: € 5.000,00.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata.

**MODALITA' DELL' OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore le-

gale, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricercherà 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 selezionerà il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consentirà l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria. Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, 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.

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE: a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con

procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima 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 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 che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). 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 offer-tapvp.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. Solo nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare al seguente indirizzo PEC luciacerqua@pec.giuffre.it

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

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

**CAUZIONE**

L'importo della cauzione, nella misura pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Sella SpA, intestato a "Trib. Nola RGE 36/2019" mediante le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT 30 G 03268 40021 052419313582**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 innanzi precisato l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente 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.

**ESAME DELLE OFFERTE**

La professionista delegata 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.

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 posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista delegata:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti nonchè l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di

vendita, l'offerta sarà accolta 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 si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà: a) in ogni caso alla gara *ex* art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, 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) 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

Si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it

- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso;

- 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 11 febbraio 2027; 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).

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;

- alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo PEC co-

municato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Si procederà dunque all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

**SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione con le seguenti modalità: a) o mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 36/2019 RGES TRIB NOLA Lotto n……"*; ovvero* a mezzo bonifico bancario sul conto *corrente* intestato alla procedura mediante le coordinate bancarie sovra indicate.

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

**SPESE DI TRASFERIMENTO**

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un ulteriore importo nella misura 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 la delegata 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.

**DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. l'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa

nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non sia resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

**REGIME DELLA VENDITA**

**1)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**2)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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.

**3)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modifica-

to dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**4)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.

**5)** 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.

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc, a) sul "PVP"; b) sui siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) c) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it 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, l'indicazione che si tratta di vendita Giudiziaria; d) mediante divulgazione di una riproduzione dell'avviso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi; e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it; f) mediante pubblicazione a cura di Aste Giudi-

ziarie Inlinea S.p.A. - tramite il servizio “Social Media Marketing” - di un annuncio all’interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram).

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla vendita possono essere acquisite, presso lo studio della professionista delegata, nominata custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., previo appuntamento telefonico (349/3555470).

Per la visione dei beni immobili le richieste potranno, altresì, essere inoltrate utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it.

Nola lì 05.11.2026 La professionista delegata