TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Proc. Esec. RGE N. 182/2024 – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Gennaro Beatrice

La sottoscritta Avv. Velia Gallo, con domicilio in Marigliano (NA), alla Via Collegiata n. 26, nominata Professionista Delegato per le operazioni di vendita;

vista l'ordinanza di delega emessa dal **Dott. Gennaro Beatrice** in data 23 settembre 2026, procedura di espropriazione n. 182/2024;

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 marzo 2027 dalle ore 17:00**, presso lo studio del Professionista Delegato, in Marigliano, alla via Collegiata n. 26, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche – con eventuale gara in modalità asincrona** – del compendio immobiliare di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA

LOTTO 1:
Piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato in Roccarainola (NA), alla Via Veccio n. 4, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola al Foglio 26, Part. 957, Sub 27 (ex Sub 25), Cat. C/1, Classe 3, Superficie catastale 129 mq, R.C. € 1.898,75, Piano T.

Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA), piano Terra al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio. L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell'agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastrutture locali sono basiche.

Stato di occupazione
L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: Registrazione contratto: 04/02/2025, e Canone di Locazione mensile: € 400,00.

Vincoli od oneri condominiali
Come emerge dall'elaborato peritale:
"Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano vincoli condominiali".

Dati catastali

Il bene di cui al presente Lotto risulta, così, identificato:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	957	27		C1	3		129 mq	1898,75 €	T	

Come emerge dall'elaborato peritale:

*"**Corrispondenza Catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale subastato è posto, di fatto, in comunicazione con l'adiacente sub 26 attraverso una porta non presente sulle planimetrie catastali."

In fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, ovvero l'esistenza di un vano di collegamento tra il sub 26 ed il sub 27 (come meglio specificato nei grafici allegati alla presente)

Confini

Come emerge dall'elaborato peritale:

"*Il locale commerciale subastato confina a Nord col sub 26, a Sud con proprietà viale privato stessa ditta, a Est con corte comune al fabbricato, ad Ovest con proprietà aliena.*"

Regolarità edilizia

Come emerge dall'elaborato peritale:

"*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. L'immobile risulta agibile.*

In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come emerge dall'elaborato peritale:

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE del 06/06/2011 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 20676 - Pubblico ufficiale DEL GAUDIO ORNELLA Repertorio 34240/5529 del 24/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 30079 Registro Generale 37547 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 5483 del 20/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 1 - Valore di stima

Valore di stima: **€ 129.000,00** (euro centoventinovemila/00).

LOTTO 1 - Prezzo base – valore d'asta

Il presso base è fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come segue:

- **Valore d'asta**: **€ 129.000,00** (euro centoventinovemila/00);
- **Offerta minima: € 96.750,00** (euro novantaseimilasettecentocinquanta/00) (75% di € 129.000,00);
- **Rilancio minimo in caso di gara**: **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

****

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato in Roccarainola (NA), alla Via Veccio n. 6, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola al Foglio 26, Part. 957, Sub 26, Cat. C/1, Classe 3, Superficie catastale 128 mq, R.C. € 1.884,03, Piano T.

Locale commerciale ubicato a Roccarainola (NA), piano Terra al quale si accede dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio. L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell'agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastrutture locali sono basiche.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Come emerge dall'elaborato peritale:

"Il locale, durante il sopralluogo effettuato in compresenza con il custode nominato, si presenta libero ma interessato dal deposito di alcuni materiali tessili. È inoltre posto in comunicazione attraverso un vano di passaggio con il sub 27, anch'esso oggetto della procedura ed occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura."

Vincoli od oneri condominiali

Come emerge dall'elaborato peritale:

"Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano vincoli condominiali".

Dati catastali

Il bene di cui al presente Lotto risulta, così, identificato:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	957	26		C1	3		128 mq	1884,03 €	T	

Come emerge dall'elaborato peritale:

*"**Corrispondenza Catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il cespite subastato è posto, di fatto, in comunicazione con il locale adiacente di cui al sub 27, occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

In fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, come meglio specificato nei grafici allegati alla presente".

Confini

Come emerge dall'elaborato peritale:

"*Il bene staggito confina a Nord e ad Est con corte e viale comune al fabbricato, a Sud con subalterno 27 stessa ditta e con scale interna comune al fabbricato, ad Ovest con subalterno 21 stessa ditta."*

Regolarità edilizia

Come emerge dall'elaborato peritale:

"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. L'immobile risulta agibile.

In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come emerge dall'elaborato peritale:

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE del 06/06/2011 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 20676 - Pubblico ufficiale DEL GAUDIO ORNELLA Repertorio 34240/5529 del 24/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 30079 Registro Generale 37547 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 5483 del 20/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2 - Valore di stima
Valore di stima: **€ 115.200,00** (euro centoquindicimiladuecento/00).

LOTTO 2 - Prezzo base – valore d'asta
Il presso base è fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come segue:

- **Valore d'asta**: **€ 115.200,00** (euro centoquindicimiladuecento/00);
- **Offerta minima: € 86.400,00** (euro ottantaseimilaquattrocento/00) (75% di € 115.200,00);
- **Rilancio minimo in caso di gara**: **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

****

LOTTO 3:
Piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato in Roccarainola (NA), alla Via Veccio n. 6, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roccarainola al Foglio 26, Part. 957, Sub 21, Cat. C/6, Classe 3, Superficie catastale 72 mq, R.C. € 260,29, Piano T-rialzato.

Locale commerciale al piano rialzato ubicato a Roccarainola (NA), piano terra al quale si accede percorrendo il viale posto lungo la facciata laterale del palazzo, accessibile dal piazzale antistante la strada principale, via Veccio. L'immobile subastato si trova in una zona periferica del comune di Roccarainola, dove sono presenti diversi ristoranti e qualche sporadica struttura ricettiva. Nelle vicinanze si può parcheggiare liberamente lungo la strada. I servizi primari ed il centro non sono raggiungibili a piedi in quanto abbastanza distanti. Allo stesso modo le principali arterie di comunicazione come la S.S.7 bis, collegamento con i paesi dell'agro-nolano, l'autostrada A3/E45 che collega la cittadina a Napoli. Le costruzioni sono di tipo estensivo. L'illuminazione e le infrastrutture locali sono basiche.

Stato di occupazione
L'immobile risulta libero di persone.
Come emerge dall'elaborato peritale:
"Durante il sopralluogo sia lungo il viale interno d'accesso, sia dentro il locale subastato, sono stati rinvenuti ingombri di varia natura (tavoli, attrezzi, parti meccaniche, ingranaggi vari)".

Vincoli od oneri condominiali
Come emerge dall'elaborato peritale:
"Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano vincoli condominiali".

Dati catastali
Il bene di cui al presente Lotto risulta, così, identificato:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	957	21		C6	3		72 mq	260,29 €	T-rialzato	

Come emerge dall'elaborato peritale:
*"**Corrispondenza Catastale***
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento."
In fase di accesso sui luoghi oggetto di causa, è stato possibile appurare l'esistenza di lievi difformità interne, come meglio specificato nei grafici allegati alla presente".

Confini
Come emerge dall'elaborato peritale:
"*Il bene staggito confina a Nord e ad Ovest con viale comune al fabbricato, a Sud con subalterni 10 e 11, ad Est con subalterno 26 stessa ditta".*

Regolarità edilizia
Come emerge dall'elaborato peritale:
"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. L'immobile risulta agibile.
In seguito agli accessi agli atti eseguiti dallo scrivente esperto presso gli uffici tecnici, si è potuto appurare che l'immobile nel quale si trova il cespite subastato è stato realizzato con concessione edilizia n.7 dell'08 luglio 1977 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/12/1979 rilasciate dal Sindaco del comune di Roccarainola".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Come emerge dall'elaborato peritale:
- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Formalità pregiudizievoli
- ISCRIZIONE del 06/06/2011 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 20676 - Pubblico ufficiale DEL GAUDIO ORNELLA Repertorio 34240/5529 del 24/05/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 30079 Registro Generale 37547 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 5483 del 20/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 3 - Valore di stima
Valore di stima: **€ 18.000,00** (euro diciottomila/00).

LOTTO 3 - Prezzo base – valore d'asta
Il presso base è fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come segue:

- **Valore d'asta**: **€ 18.000,00** (euro diciottomila/00);
- **Offerta minima: € 13.500,00** (euro tredicimilacinquecento/00) (75% di € 18.000,00);
- **Rilancio minimo in caso di gara**: **€ 1.000,00** (euro mille/00).

****

Termine per la presentazione delle offerte
Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data di vendita.** Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre tale termine.

Il suddetto compendio immobiliare in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto stimatore, in atti, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

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 internet: www.garavirtuale.it.
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Velia Gallo.**

OFFERTE
L'offerta di acquisto potrà essere formulata, **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 accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

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 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;
d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
e) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

All'offerta dovranno essere allegati:

1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
3) 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);
4) 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);
5) 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);
6) se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
7) 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).

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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

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 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 intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo **https://pst.giustizia.it**), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato velia.gallo@legalmail.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario (**c.d. conto cauzioni**) acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas - Filiale di Napoli - intestato a "**Tribunale di Nola**" con il seguente codice IBAN **IT44K0100503400000000021279 indicando nella causale "Trib. Nola P.E.I. RGE 182/2024 – Cauzione"**.
La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
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.
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 al Tribunale di Nola (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.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega.

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, 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 assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed 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.

Nell'ipotesi 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 dell'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 dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;
- 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 4 marzo 2027** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara);
  EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo, in ogni caso, di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
  - si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega.

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 Professionista Delegato 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 effettuate 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;
- le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata 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:

1) 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;
2) 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:

3) 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;
4) 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.

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 dovrà aver luogo:

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Tribunale di Nola proc. esec. n. 182/2024 RGE";**

- o con bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale di Nola (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario intestato al "**Tribunale di Nola**".

In caso di inadempimento all'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.

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 pari 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.

VERSAMENTO DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al **20% (venti per cento) 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.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato **a "Tribunale di Nola proc. n. R.G.E. – SPESE";**
- o con bonifico bancario sul conto corrente "**Tribunale di Nola proc. n. 182/2024 R.G.E. – SPESE"** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario "**Tribunale di Nola proc. n. 182/2024. – SPESE**".

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

A tal fine, potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.
2. La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali pro-quota;
3. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
5. Le spese di trasferimento, registrazione e trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario. Parimenti, le cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, nonché la voltura catastale dei beni aggiudicati, saranno effettuati a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, nonché della possibilità di individuare la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro sugli atti di trasferimento della proprietà di beni immobili, secondo il criterio del valore catastale determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del DPR n.131/1986, in deroga a quanto statuito dall'art. 44, comma 1, DPR 131/1986.
7. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
8. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.
9. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
10. La vendita è soggetta ad Imposta di registro.
11. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Verrà effettuata la pubblicità di seguito indicata:

a) mediante inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. allegando i seguenti documenti:
   - un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
   - copia della perizia di stima;
   - 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, dell'Avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

c) mediante pubblicazione, 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, 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, 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 degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) mediante la divulgazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dell'avviso di vendita attraverso 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;

Per maggiori informazioni far riferimento al sottoscritto Custode e Professionista Delegato ai numeri telefonici 338.2790177 e 081.0147439.

È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

Il compendio immobiliare è visionabile, previo appuntamento con il sopradetto custode, tramite richiesta da formulare mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Marigliano, lì 23/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Velia Gallo