Avv. BRUNO PARISI
Patrocinante in Cassazione
Via Pietro Vivenzio n.7 – 80035 NOLA (NA)
Tel.0816338619 - 3395493171
Pec: bruno.parisi@pecavvocatinola.it
Peo: avv.brunoparisi@gmail.com

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 13/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa E.Bernardel

Professionista Delegato e Custode Giudiziario : avv. Bruno Parisi

L'avv. Bruno Parisi, con studio in Nola alla via Pietro Vivenzio 7 , professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.E. del Tribunale di Nola nella procedura esecutiva immobiliare recante n.r.g.e. 13/2024;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante RGE 13/2024 , promossa da Prelios Credit Servicing S.p.a. contro ….omissis art 147 d.lgs 196/03;

letti gli art. 591, 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

A V V I S A

che il giorno 10/02/2027 alle ore 16:00, procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Nola alla Via Pietro Vivenzio n.7 , alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)** tramite il portale **www.astetelematiche.it** a mezzo del collegamento operato quale referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, per l'esame delle offerte pervenute per la vendita della piena ed intera di proprietà del compendio pignorato, di seguito descritto.

LOTTO UNDICI - piena ed intera proprietà del seguente cespite
Bene – Posto auto scoperto ubicato in Castello di Cisterna (NA) alla via XI settembre, Traversa Rossini snc, piano terra delimitato dalle strisce degli stalli dei parcheggi e pavimentato con tappetino bituminoso di usura (asfalto) , riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Castello di Cisterna – al foglio 4, particella 2107, **subalterno 45**, categoria C/6 , classe 1, consistenza 10 mq., superfice catastale 10 mq., rendita €. 14,98. Il posto auto scoperto confina a Nord, ad Est e ad Ovest con il bene censito in C.F. al sub. 1, quale viale di accesso al piano seminterrato, ad Est con area esterna, a Sud con il sub. 47.

ONERI CONDOMINIALI : Le quote mensili gravanti sull'immobile sono: € 3,00 per posto auto. L'importo delle quote scadute alla data del 08/05/2024 come comunicato dall'amministratore è di € 157,00 (da Gennaio 2022 a Maggio 2024 comprensivi di €.70,00 di conguagli precedentemente non versati). L'importo degli insoluti dovrà essere aggiornato alla data dell'aggiudicazione. È specificato che, alla data della comunicazione, non erano stati deliberati lavori straordinari e non erano in atto liti attive o passive.
IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' FINITIMO A MURO PERIMETRALE ESTERNO SU CUI E' PRESENTE UNA CONDOTTA DI SCARICO (TUBAZIONE/PLUVIALE) FISSATA ALLA MURATURA CHE NE LIMITA IL GODIMENTO.

TALE MANUFATTO DOVRA' ESSERE RIMOSSO FATTI SALVI EVENTUALI DIRITTI DI TERZI
VALORE D'ASTA: €.2.981,25
OFFERTA MINIMA: €. 2.235,94
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €.1.000,00
Il bene è meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ingegnere Emanuele Sarno alla quale si rimanda - formandone parte integrante - per ogni eventuale informazione ancorché rilevante qui non menzionata, e l'offerente dovrà formulare espressa dichiarazione di aver preso visione sia della perizia di stima che dei documenti di vendita pubblicati.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno 09/02/2027.

MODALITA' 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 internet www.astetelematiche.it

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

La Vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni.

OFFERTA

L'offerta d'acquisto 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/) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (https://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il tutto previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) **con la precisazione che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto)**; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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 (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è 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 speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta, a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'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).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'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.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

Si precisa che:

A) - esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato; bruno.parisi@pecavvocatinola.it .

B) - 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.

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) .

L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., terzo comma, è irrevocabile, salvo che il professionista disponga l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario **"CAUZIONI"** intestato alla procedura (Tribunale Nola 13/2024 RGE) acceso presso **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** con il seguente **IBAN IT 21 Q 01005 03400 000000018633**

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** e,

qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse**, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico (le cui eventuali spese sono a carico del ricevente la cauzione) da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con le seguenti precisazioni:

- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci;
- la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.it**; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio dovrà essere, inoltre, allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge se in comunione legale dei beni; operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei

documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione **entro i termini sopra indicati**;

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

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

Saranno dichiarate inefficaci:

- **le offerte pervenute oltre il termine fissato**, pertanto si invitano gli offerenti onde non incorrere nell'esclusione dalla gara di valutare in maniera corretta la tempistica dell'offerta;

- le offerte inferiori di oltre un quarto, rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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 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 Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) - in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito

della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc;

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 dell'art. 588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, maggior importo della cauzione prestata; a parità della cauzione prestata , minore termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo , priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci innanzi indicati.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato **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 giorno 12/02/2027** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta e alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, 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., n. 18421 del 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Nola 13/2024 RGE"** o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – vendita"* intestato alla procedura.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione 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, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Nola 13/2024 RGE "** o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – spese"* intestato alla procedura.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico , dovrà trasmettere al professionista delegato la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista dall'art.585 ,comma 4, c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231

La detta dichiarazione deve sempre essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

Nel caso in cui , entro il termine perentorio del saldo prezzo , non è resa la dichiarazione , il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario , con perdita della cauzione a titolo di

multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE.

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) - la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) - la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) - la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) - ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) - a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) - inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c. tra novanta (90) e centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90)

giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;

b) - inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziairie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) - pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet casa.it*, *idealista.it, bakeca.it* e *subito.it,* almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, 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 e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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.

L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché

della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.
Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si comunica che in caso di aggiudicazione entro il termine di giorni cinque dal versamento del saldo prezzo, il professionista delegato trasmetterà ai creditori (procedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dall'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio unitamente alla documentazione giustificativa.
Si avverte sin d'ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della nota stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.
Si invitano, altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione dei difensori e dei terzi;
2) i creditori ipotecari a presentare, ove non avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
3) i creditori che intendono far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e comma 3 c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare avvisandoli che in mancanza il credito sarà considerato chirografario;
4) i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati: in difetto il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Per tutti i lotti oggetto di vendita il ctu ha accertato : Il comune di Castello di Cisterna è dotato Piano Regolatore Generale e di Variante al PRG adottata con deliberazioni consiliari n. 39 del 10/09/1997 e n. 47 del 28/10/1998; la stessa, attualmente

in vigore, è stata definitivamente approvata dalla Provincia di Napoli con D.P.A.P. n. 1457 del 22/09/2004. Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:
La *Tavola N.E07 Stralcio – Sistema della Pianificazione vigente*, rileva che l'unità immobiliare, ricade nel comparto B3 – Dilatazioni edilizie da riqualificare.
Figura 8 – TAVOLA N.07 – Sistema della pianificazione vigente
Le Norme tecniche di Attuazione, all'art. 37 – Dilatazioni edilizie da riqualificare (B3), definiscono le medesime zone come aree sorte ai margini e in qualche caso all'interno della struttura edificata, costituite in linea generale da edifici, la cui realizzazione non rientra nella programmazione urbanistica esistente.
Si individuano cinque gruppi di aree che rientrano in questa definizione:

Dilatazioni edilizie nella parte settentrionale del territorio comunale (B3.1);
Dilatazioni edilizie intorno al nucleo centrale consolidato (B3.2);
Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3);
Dilatazioni edilizie nell'area intermedia tra il nucleo centrale e il Passariello (B3.4);
Dilatazioni edilizie intorno al nucleo del Passariello (B3.5).

Nello specifico, l'unità immobiliare de quo, rientra nella sottozona B3.3; nelle N.T.A., all'art. 40 – Dilatazioni edilizie nell'area dell'ex PdZ (B3.3), si sancisce che tale zona comprende alcune aree edificate all'interno della zona destinata a PdZ e nelle immediate vicinanze localizzate nella fascia territoriale intermedia tra il Passariello e l'area centrale di Castello di Cisterna. Tali aree sono raggruppate nei seguenti comparti: B3.3 A – comparto edilizio disposto ad est di via Madonna Stella nei pressi dell'area ex PdZ; B3.3 B – comparto edilizio disposto lungo il confine comunale con Brusciano ai bordi dell'area dell'ex PdZ; B3.3 C – comparto edilizio disposto lungo il lato ovest di via Madonna Stella e il lato sud di via Giovanni XIII; B3.3 D – comparto edilizio disposto lungo via Madonna Stella a sud delle aree edificate del PdZ e a confine con Brusciano; B3.3 E – comparto edilizio disposto tra il confine sud dell'area di intervento del PSER e la strada Provinciale per Brusciano
Per ognuno dei comparti si individuano interventi e parametri urbanistici specifici nell'allegato alle Norme di Attuazione. - Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3A = 40 - Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3B = 70 - Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3C = 72 - Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3D = 16 - Numero vani aggiuntivi per il comparto B3.3E = 30
Per quanto concerne l'autonoma trasferibilità dei posti auto, la normativa in materia di parcheggi risulta essere diversa in base all'anno di costruzione.
Poiché il fabbricato è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 58/2007, rilasciato dal Comune di Castello di Cisterna in data 11/10/2007, la normativa di riferimento, in materia di parcheggi, è la Legge 246/2005, che ha rinnovato il regime dei parcheggi, i quali devono essere realizzati nelle nuove costruzioni, secondo lo standard di 1 mq per ogni 10 mc di edificato, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della Legge 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989.
L'art. 12, comma 9 della Legge 246/2005, integrando l'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, ha eliminato il vincolo pertinenziale ed il relativo diritto d'uso che gravava sui

parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni a favore dei proprietari delle unità immobiliari. Il comma 2 dell'art. 41 sexies ha disposto che "**gli spazi per i parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse**".

Ciò ha significato che dalla data di entrata in vigore della Legge 246/2005, quindi dal 16 Dicembre 2005, è possibile cedere liberamente i posti auto, senza l'obbligo di mantenerne il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità abitative.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dall'analisi del titolo abilitativo è emerso che i cespiti oggetto della procedura non risultano assentiti, in quanto l'area in cui attualmente sono ubicati, nell'elaborato grafico del Permesso di Costruire, è raffigurata come un'area esterna, con anche la rappresentazione di una piscina e di aree a verde. Inoltre, nella relazione tecnica allegata, non si fa alcun riferimento ad aree esterne adibite a parcheggio.

L'intera area a parcheggio è suscettibile di sanatoria, con richiesta da effettuarsi da parte di tutti i comunisti.

Il ctu ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima .

I beni sono meglio identificati nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ingegnere Emanuele Sarno alla quale si rimanda - formandone parte integrante - per ogni eventuale informazione ancorché rilevante qui non menzionata, e l'offerente dovrà formulare espressa dichiarazione di aver preso visione sia della perizia di stima che dei documenti di vendita pubblicati.

Nola lì 13/11/2026

Il professionista delegato alla vendita
Avv.Bruno Parisi