Avv. Bruno Parisi
Via Pietro Vivenzio n.7 80035 Nola (NA)
Tel. 0816338619-3395493171
avv.brunoparisi@gmail.com

TRIBUNALE DI NOLA AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare con RGE 228/2024 del Tribunale di Nola

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elisabetta Bernardel

L'avv. Bruno Parisi con studio in Nola (NA) alla Via PietroVivenzio n.7, delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:

A V V I S A

che il giorno **24 febbraio 2027 alle ore 16:00,** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Nola alla Via Pietro Vivenzio n.7 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).**le offerte di acquisto dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita** e, quindi, **entro il 23 febbraio 2027**;

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte e con la precisazione che tale limitazione (*nell'ambito di vendita di più lotti*) opera in relazione al singolo lotto;

(c).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.

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

LOTTO UNO

-PREZZO BASE D'ASTA : EURO 180.000,00 (euro centottantamila/00)

-OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 135.000,00 (euro cento-trentacinquemila/00)

-RILANCIO IN CASO DI GARA:EURO 3.000,00 (euro tremila/00)

-CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

- Piena ed intera proprietà dell'appartamento al secondo piano del fabbricato D distinto dal numero di interno 7 , ubicato in Sant'Anastasia (NA) alla Via Eduardo Scarpetta 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace). L'appartamento presenta l'accesso dalla porta a destra salendo le scale ed è composto da soggiorno -cucina , due camere, due bagni e due balconi.
DATI CATASTALI: NCEU del comune di Sant'Anastasia al foglio 7, particella 704, subalterno 22, categoria catastale A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita catastale euro 326,66 , Via Pomigliano , Ed. D, Interno 7 , p.2 .
CONFINI: viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo altri e diversi confini.
- Piena ed intera proprietà di terrazzo al piano di copertura
DATI CATASTALI: NCEU del comune di Sant'Anastasia al foglio 7, particella 704, subalterno 24, categoria catastale F/5, Via Pomigliano , Ed. D, p.3 .
CONFINI: corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo altri e diversi confini.
- Piena ed intera proprietà di garage
DATI CATASTALI: NCEU del comune di Sant'Anastasia al foglio 7, particella 704, subalterno 13, categoria catastale C/6, cl.5, consistenza mq. 53 , s.c. mq.51, rendita catastale euro 93,07 ,Via Pomigliano , Ed. D, p.T .
CONFINI: viale comune ,corpo scala, e corte pertinenziale (sub16) , salvo altri e diversi confini.
Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato: ***Sussiste "grossomodo" conformità*** *allo stato di fatto* ***delle planimetrie*** *in atti del catasto (del* ***25-01-1996*** *quanto ai sub 22, 24 e 13).*
[Si precisa che il grafico catastale dell'appartamento al piano secondo, distinto col sub 22, ***riporta*** *sul lato nord* ***la presenza*** *di un vano balcone* ***al posto*** *di un vano finestra (ambiente wc),* ***in difformità*** *dai grafici allegati dalla domanda di condono,* ***nonché non riporta*** *sul lato est* ***la presenza*** *di una finestra (ambiente wc),* ***indicata, invece****, nei richiamati elaborati grafici di cui alla domanda di condono]* .
Dal punto di vista urbanistico l'esperto ha rilevato che l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) è assoggettato al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 0323 del 14-12-1994 e pubblicato sul BURC n.4 del 23-01-1995.
Con deliberazione n.57 del 29-07-2002 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli è stata approvata la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G.
Con Decreto n.78 del 17.01.2003 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli è stata approvata la

Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G. pubblicata sul BURC n.8 del 17-02-2003.
Con Decreto n.1411 dell'01-12-2005 pubblicato sul BURC n.3 del 16-01-2006 è stata approvata la Variante al P.R.G. inerente alla reiterazione dei vincoli per le zone "D5" di Via Romani e Via Pomigliano adottata con deliberazione consiliare n.6 del 13-02-2002 in conformità ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n.50 del 07-03-2005.
Con Delibera di Giunta Comunale n.150 del 29-07-2022 è stato adottato il Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).
Contestualmente all'adozione della proposta di P.U.C. sono state attivate le procedure per la pubblicazione del Piano sul BURC n.72 del 22-08-2022.
Con delibera n.14 del 31-10-1999 del Comitato dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, pubblicata sul BURC supplemento al n.77 del 29-11-1999, è stato approvato il Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 17-07-1999 n.226, come grato dal piano stralcio adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.11 del 10-05-2002, pubblicata sul BURC n.26 del 27-05-2002 diretto a rimuovere le situazioni a rischio più alto presenti sul territorio di competenza della propria autorità, interessante anche il territorio di Sant'Anastasia (Na).
Inoltre, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) rientra tra i Comuni della "zona rossa" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10-12-2003, per cui è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.
Infine, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) è vincolato ai sensi del D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497.
Quanto alla regolarità urbanistica, l'esperto ha rilevato che gli immobili di cui è causa fanno parte di un fabbricato urbano **costruito in assenza di concessione edilizia,** per cui **è stata presentata** (da **"[omissis]"**) al Sig. Sindaco del Comune di Sant'Anastasia **domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28-02-1995**, **protocollo n. 3087 (Pratica n. 316/724)**, **avente ad oggetto**, detta ultima, **due appartamenti al piano secondo e due locali garage al piano terra**.
In particolare risulta versato il pagamento dell'intera oblazione (in due soluzioni, la prima rata di lire 7.000.000 e seconda rata a saldo di lire 24.536.000) e degli oneri concessori (in due soluzioni, la prima rata di lire 11.000.000 e la seconda rata a saldo di lire 2.511.568), ai sensi della legge 724/94 (cd. secondo condono).
Tenuto conto degli importi già versati (ovvero in ordine all'oblazione autodeterminata e agli oneri concessori autodeterminati) si stimano, previsionalmente, le ulteriori somme in danaro da dover corrispondere per la definizione della suddetta pratica (afferente ai subalterni 22 e 16, oggetto di pignoramento).

Pratica n. 316/724 - (presentata ai sensi della L. 724/94) - Calcolo oblazione

Si valuta quella autodeterminata nella domanda di condono edilizio. Superficie dichiarata: **mq 146,00** [ovvero: S.U. mq 97,43 + (S.n.r. mq 80,95 x 0,60) = mq 146,00] .

Oneri concessori già versati = Lire 13.511.658 ovvero €. 6.978,19

Differenza ancora da corrispondere (presumibilmente) = €. 13.335,98 - €. 6.978,19 = €.6.357,79 *che si approssima a* €. 6.500,00 [Si osserva che detto importo è solo presunto, in quanto al momento della definizione della pratica edilizia l'Ente comunale provvederà a determinare la cifra esatta (ovvero quella dovuta)]. La pratica di condono edilizio potrà ritenersi conclusa solo dopo l'istruttoria dell'UTC nonché a seguito del parere favorevole da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico.

Il compendio immobiliare risulta commerciabile stante la sussistenza degli estremi del titolo edilizio abilitativo (domanda di sanatoria) unitamente alle ricevute dell'oblazione versata e degli oneri concessori corrisposti .

In ordine alla provenienza, gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato, per la piena proprietà dell'intero, per atto di compravendita del 13-12-1996, rep. 20308, racc. 5925, autenticato dal Notaio Giustino Rossi , registrato all'Ufficio del Registro degli Atti Pubblici di Napoli il 02-01-1997 nonché trascritto a Napoli 2 il 18-12-1996 ai nn. 34122/25392 .

Quanto all'occupazione, l'immobile è libero .

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 .

OFFERTA

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 **(https://pvp.giustizia.it/pvp/)** 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 della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo dell'importo di euro 16,00.

L'offerta è irrevocabile.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) 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);

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.

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 DI NOLA 228/2024 RGE**" e aperto presso la BANCA Nazionale del Lavoro S.p.A. - SP.FIL.IN SEDE NAPOLI con il seguente codice IBAN : **IT 32 I 01005 03400 000000020284** .

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 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. cpc 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 delle 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;

-le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
-le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
-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, 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: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; 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 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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 di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla

eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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 Procedura esecutiva RGE 228/2024" 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, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, 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.

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.
Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Nola 228/2024 RGE "* o con bonifico bancario sul conto bancario *"PROCEDURA – spese"* intestato alla procedura.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

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.

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.

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.astegiudiziarie.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.

e).mediante la pubblicazione di *Virtual Tour* 360° degli immobili pignorati. 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.

Il professionista delegato

Avv.Bruno Parisi

Nola 12/11/2026