

**Tribunale di Nola**  
**V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 54/2023**

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

Il Dr. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (pbx-tel. 081-8990087 - fax 081-8990087- mobile 3398776873)

[mail:paololiguoro2007@gmail.com](mailto:paololiguoro2007@gmail.com) - pec:paolo.liguoro@odcecnapoli.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. **Dr.ssa Roberta Guardasole** del 17.10.2023;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Nola - Area Esecuzioni;
- visto il nuovo Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15 predisposto dal G.E. Dr.ssa Roberta Guardasole;
- visto il DL 59/2016 convertito;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente primo esperimento di vendita definito *ex art. 568 cpc* ;

**AVVISA**

che il giorno 07 maggio 2024 **ALLE ORE 15:00**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, davanti a sé, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto. Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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 AL CESPITE PIGNORATO LOTTO UNICO**

**Descrizione come da C.T.U. e relativi allegati:**

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di un piccolo fabbricato terraneo adibito ad unità abitativa unifamiliare composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinino, due camere e bagno, oltre una corte pavimentata anteriore; costituisce altresì pertinenza dell'immobile un'area esterna posteriore, con accesso carrabile, parzialmente asfaltata e caratterizza dalla presenza di piccoli manufatti fatiscenti oltre un locale interrato, un tempo adibito a cantinola, il cui accesso è oggi

inibito; ubicato in Nola (Na) alla via Trieste nn. 2-4 e censito nel C.F. del medesimo comune al foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl 5, r.c. € 542,28

**VALORE D'ASTA:** € 136.000,00;

**OFFERTA MINIMA:** € 102.000,00;

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00**

Il bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore cui si si rinvia.

## **TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE**

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, al sig.

- **OMISSIS.**
- Il bene è pervenuto al debitore:
  - per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 06/10/1990 ai nn. 22397/18140.
  - per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 15/02/2006 ai nn. 9192/4550.
- Al tempo dell'atto rogato dal notaio Cepparulo il debitore era celibe mentre nel 2006, anno del rogito a cura del notaio Capuano, lo stesso era coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra ....., per aver contratto matrimonio nel comune di Saviano in data 26/01/2002, come da allegato estratto.
- **CONFINI**
- I confini del bene risultano essere i seguenti:
  - ad ovest: unità aliena (foglio 36, p.lla 777), a sud: traversa di via Trieste, ad est: unità aliena (foglio 36, p.lla 864), a nord: unità aliene (foglio 36, p.lle 398 e 399)

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. **OMISSIS.**

Il bene è pervenuto al debitore:

- per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 06/10/1990 ai nn. 22397/18140.
- per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 15/02/2006 ai nn. 9192/4550.

In particolare, con l'atto del notaio Cepparulo del 1990, l'esecutato **OMISSIS** e il germano **OMISSIS**, rappresentati dai genitori **OMISSIS** in quanto minori, giusto decreto del Giudice Tutelare della Pretura Circondariale di Napoli, acquistano dai sig.ri **OMISSIS** la complessiva piena proprietà di un piccolo fabbricato in Nola alla contrada Villa Albertina della frazione Piazzolla, censito in C.F. al foglio 36, p.lla 361, e insistente su area di terreno censita in C.T. al foglio 36, p.lla 361; area che era stata acquistata dai venditori con atto del notaio Armando Serpico in data 10/04/1980, rep. 52092, trascritto il 10/05/1980 ai nn. 10058/9123.

Nell'atto del notaio Cepparulo si parla altresì di sottostante cantina. In vero non risulta alcuna cantina al di sotto del manufatto bensì sussiste un locale interrato, ancorché attualmente inagibile, nell'area cortilizia di pertinenza del manufatto.

Successivamente, con il richiamato atto del notaio Capuano del 2006, l'esecutato **OMISSIS** acquista la quota di 1/2 della piena proprietà del complesso dal germano **OMISSIS**.

## **DATI CATASTALI**

Il bene è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

### ***Osservazioni generali***

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico (è riportato il n. 4 che, oggi, è il civico dell'accesso carrabile mentre quello pedonale, principale, è n. 2);
- La planimetria catastale in atti, con riferimento all'unità abitativa, è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi; nella stessa non è richiamata la corte posteriore, ma solo quella pavimentata anteriore, ed è riportato, sebbene con dimensioni presumibilmente difformi, il locale interrato posto a margine della detta corte posteriore;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali del bene; la consistenza non tiene conto della corte posteriore ma solo di quella anteriore e della cantinola interrata posta nell'area della prima.

### ***Cronistoria***

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, sup. catastale 125- 138 mq, rendita 542,28 euro, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita 542,28 euro – 1.050.000 lire, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.

- Dati dell'unità immobiliare dal 06/02/1990:

C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita 1,44 euro – 2.786 lire, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da costituzione del 06/02/1990 in atti dal 15/09/1998 P.F.98 (n. R/353.1/1990)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato unifamiliare oggetto di causa è stato edificato, al principio degli anni '80, in totale assenza di titoli abilitativi a cura del sig. *OMISSIS*, originario dante causa dell'esecutato, cui la proprietà è appartenuta sino al 1990, come riportato nel paragrafo relativo alle provenienze del compendio. Successivamente, il sig. *OMISSIS*, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, ha presentato specifica istanza di condono, assunta al protocollo del comune di Nola con n. 19766 in data 30 settembre 1986, al fine di sanare l'abuso.

A fronte della detta istanza, in data 04/01/2006, è stata rilasciata dal Comune di Nola la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1. Orbene, rispetto a quanto agli atti del fascicolo comunale della richiamata pratica di condono e successiva concessione in sanatoria, lo stato attuale dei luoghi risulta pressoché conforme, con particolare riferimento all'unità abitativa, che, infatti, è fedele per quanto concerne dimensioni, distribuzione e allocazione nell'ambito del lotto di afferenza. Per altro, nei grafici del detto fascicolo è anche ben chiarita la posizione della più volta richiamata cantinola interrata, oggi inaccessibile e inagibile, e ne sono definite le effettive dimensioni.

Fanno eccezione le sole baracche allocate nell'area posteriore al fabbricato, non assentite né assentibili ma, in ogni caso, facilmente amovibili attese natura, condizioni e dimensioni.

Si riporta di seguito il confronto tra un estratto dei grafici di cui all'istanza di condono legge 47/85, e relativa concessione in sanatoria, e il rilievo dello stato attuale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra, si può concludere per la sostanziale regolarità urbanistica dei luoghi, al netto delle menzionate baracche, per la cui eliminazione verrà effettuata apposita detrazione dal valore di mercato.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva altresì che:

- non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del bene;
- non si rinviene una specifica *licenza di abitabilità* dei luoghi;
- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area cui afferisce la proprietà staggita rientra nella zona omogenea E – zona agricola – dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di Nola.

Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a quelli di natura ambientale.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'atto del sopralluogo gli ausiliari sono stati accolti dall'esecutato, che presso i luoghi di causa risulta formalmente residente. Erano altresì presenti i genitori dello stesso, anche loro ivi residenti.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sui siti <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [ww.canaleaste.it](http://ww.canaleaste.it)

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio nonché condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'architetto Alba De Pascale, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Nola, II Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Roberta Guardasole - R.G.E. n. 54/2023, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Dott. Paolo Liguoro.

## **LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

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 reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita .**

\*\*\*\*\*

### **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 sia il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Paolo Liguoro.

### **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/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, 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);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

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

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

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

## **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

### **In via alternativa, l'offerta potrà essere:**

a) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

#### **oppure:**

b) **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.**

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**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 [paolo.liguoro@odcecnapoli.it](mailto:paolo.liguoro@odcecnapoli.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 Nola Proc. Esec.n. 54/2023 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo **IT 75 S 01005 03400 000000016059**; 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.

**Si precisa che, 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 la



precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; 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.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). **Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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);
- 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.**

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.

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 referente della procedura 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 ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.**

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 ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

**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 di sospensione feriale Cass. Civ.sez.III n. 18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).**

**Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:**

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 54/2023".**

**B) o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita”** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 54/2023 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”**

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.

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, secondo le modalità sopra indicate, 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.

### **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.**

**Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:**

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 54/20237”.**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – spese”** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 54/2023 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA – spese”**

L’aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall’art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell’ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato segnalerà tale circostanza al g.e. per consentire la segnalazione dell’aggiudicatario all’U.I.F.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese e della dichiarazione scritta ai sensi dell’art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell’aggiudicatario.

**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.

**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. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario**, il quale potrà dispensare il 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.

### **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.;

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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) - [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);



- c) pubblicazione, tramite il sistema “RETE ASTE REAL ESTATE” sui siti *internet* immobiliari privati ( [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) – [www.backeca.it](http://www.backeca.it) – [www.subito.it](http://www.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* [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- d) mediante la divulgazione dell’avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso **in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti, almeno **20 (venti) giorni** prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell’immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell’esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all’acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.

L’avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c.

Gli interessati all’acquisto, inoltre, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del **custode giudiziario, Dott. Paolo Liguoro, con studio in Sant’Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15** (Tel. 081.8990087 PBX - email [paololiguoro2007@gmail.com](mailto:paololiguoro2007@gmail.com), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, 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.

Si comunica inoltre che, avvenuta l’aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento

dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

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 o dei terzi;

2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

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 Dott. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) 80048 alla Via Capodivilla n. 15.

Il professionista delegato

Dott. Paolo Liguoro