

**Dott. Salvatore Russo**  
**Commercialista**  
**Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586**  
**80038 Pomigliano d'Arco (NA)**  
**E-mail: russo.studio@gmail.com**  
**PEC: salvatore.russo67@pec.it**  
**www.russoepartners.com**

**R.G.E. 226/2003**

**TRIBUNALE DI NOLA**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 226/2003**

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Miriam Valenti

Professionista delegato: dott. Salvatore Russo

Custode Giudiziario: dott. Salvatore Russo

\*\*\*

Il dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Lorella Triglione del 20/09/2022;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante il numero RGE 226/2003, promossa dalla Fino 1 Securitisation S.r.l. (già UNICREDIT S.p.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Pignata, contro i sigg. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);

vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n. 16 di 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att. c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

letto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **28/01/2025, alle ore 17.00, innanzi al professionista delegato e presso il suo studio sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6**, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)**, dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Russo.

## **BENI IN VENDITA**

Visto l'art. 591, secondo comma, Cpc si determina che la vendita avverrà in un LOTTO UNICO, come meglio appresso identificato, al **prezzo ribassato**, rispetto al prezzo determinato dalla perizia di stima in atti.

### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare, sito in Sant'Anastasia (NA) alla via Luigi Esposito n. 33, costituito da un terreno e da un fabbricato. Il fabbricato è composto da un piano terra adibito a laboratorio di pizzeria di mq. 117,50 e un primo piano adibito a sala ristorante di mq. 117,50, con un balcon di mq. 5,94, nonché da un secondo piano adibito ad abitazione composta da ingresso, corridoio, tre camere da letto, due bagni, annesso terrazzo, per una superficie utile coperta di mq. 77,30. Al locale a piano terra si accede da via Luigi Esposito superando un dislivello, rispetto al piano stradale, mediante alcuni gradini. Nell'ambiente è presente una botola, dalla quale si scende al locale deposito interrato di mq. 21,61. Invece, l'accesso ai piani superiori avviene attraverso due scale che si trovano su una particella catastale che non rientra tra gli immobili pignorati. Manca, quindi, un collegamento tra i vari piani dell'immobile di proprietà degli esecutati. Il piano cantinato e il secondo piano non risultano accatastati.

Il piano Terra ed il piano Primo sono riportati in C.F. del comune di Sant'Anastasia al foglio 20, p.lla 1390, Cat. C/1, Classe 5, Cons. mq. 131 e rendita € 2.564,16.

Il terreno è riportato in C.T. del comune di Sant'Anastasia al foglio 20, p.lla 1546, qualità frutteto, Classe 1, Cons. ca. 51 e r.d. € 1,28 e r.a. € 0,49.

Si ribadisce che le particelle catastali 1546 e 1390, sebbene presenti nell'estratto di mappa catastale e nella visura al Catasto Terreni, di fatto risultano occupate dal fabbricato pignorato individuato in catasto fabbricati con la particella 1390. Questa incongruenza è dovuta all'errata rappresentazione del tipo mappale n. 1297 del 20/03/1986.

**VALORE D'ASTA: € 29.808,70.**

**OFFERTA MINIMA: € 22.356,53.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00.**

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Allo stato attuale il compendio è occupato dai debitori esecutati e dalla loro famiglia.

## CONFINI

Il compendio immobiliare confina a nord con via Luigi Esposito, con altre proprietà individuate in catasto al foglio 20 del comune di Sant'Anastasia e precisamente, con la particella n. 550 ad ovest, part. 1465 a sud e p.lle 1547 e 1548 ad est.

## DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto, nella relazione di stima ha precisato che dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia (NA) è risultato che non è stata fatta nessuna richiesta di Concessione Edilizia/Permesso di Costruire ad edificare a nome di entrambi i debitori eseguiti ma sono state presentate due istanze di Concessione in Sanatoria a nome di ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.). La prima istanza prot. 2597 del 20/02/1995 è tesa a ottenere la sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94, di un manufatto realizzato in vico Pendinello n. 24 (oggi via Luigi Esposito). La pratica non è stata ancora istruita considerando che il Comune di Sant'Anastasia, a oggi, non ha ancora definito le pratiche di condono presentate ai sensi della 724/94. La seconda istanza, protocollo n. 16243 del 15/11/1995 è stata presentata ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per la sopraelevazione del fabbricato sito in via Pendinello, oggetto dell'istanza sopra descritta. Questa seconda istanza è stata respinta con nota prot. 1578 del 05/02/1999. Da quanto rilevato all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anastasia e dalle ricerche catastali si può dedurre che **il manufatto composto dal piano terra e il primo piano**, adibiti ad attività commerciale, è sanabile per due motivi. Il primo riguarda il fatto che per questo fabbricato è stata presentata l'istanza prot. 2597 del 20/02/1995 ai sensi della legge 724/94 che è in attesa di essere definita da parte del comune. Il secondo motivo scaturisce dal fatto che l'abuso di cui si sta trattando è stato ultimato entro il 31/12/1993, tenuto conto che l'accatastamento è di marzo 1986. Pertanto, trattandosi di un procedimento esecutivo del 2003, rientrerebbe in quanto disposto dal Capo IV art. 40 ultimo comma della legge 47/85, "nell'ipotesi che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità.....e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata....purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge";

Tenendo presente quanto stabilito da:

- art. 39 della legge 724/94 "le disposizioni di cui.... legge 28/02/1947 ... si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31/12/1993 ..... relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per ogni singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria."

- art. 32 legge 326/03 che ha recepito quanto stabilito dall' art. 40 legge 47/85 nel comma 25 " le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/85 n.47 e s.m. e i. ....si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31/03/2003 ..... relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi."; e nel comma 28 " I termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente decreto."
- Considerato che:
  - l'abuso è stato commesso entro il 31/12/1993 (per quanto detto in precedenza);
  - la volumetria costruita abusivamente risulta di mc 739,31;
  - che le ragioni del credito oggetto del pignoramento da parte dell'UNICREDIT BANCA S.p.A. sono del 27/10/2003 (data della notifica dell'atto di precetto ai debitori esecutati) e quindi anteriormente al novembre 2003 di entrata in vigore della legge 326/03;
  - che il fabbricato pignorato non rientra tra le opere non suscettibili di sanatoria elencate al comma 27 dell'art. 32 legge 326/03 e in particolare alla lettera "d" in quanto, sebbene il territorio di Sant'Anastasia (e quindi l'immobile oggetto del presente procedimento che nel territorio ricade) è soggetto al vincolo Ambientale e Paesistico del "Parco Nazionale del Vesuvio", la difformità è stata commessa in data antecedente all'istituzione del Parco, avvenuta il 5 giugno 1995.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che l'abuso possa essere condonato applicando dall'art. 39 della legge 724/94, previa acquisizione del parere favorevole da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo. Pertanto, nel caso l'istanza presentata al comune di Sant'Anastasia fosse respinta, può essere presentata istanza di condono entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Per quanto riguarda **il secondo piano**, come già detto, è stata presentata al Comune di Sant'Anastasia una richiesta di condono ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 (protocollo n. 16243 del 15/11/1995) che è stata respinta con nota prot. 1578 del 05/02/1999.

Non potendo stabilire con certezza che l'epoca di realizzazione, dell'immobile abusivo al secondo piano, sia anteriore al 31/12/1993, termine che stabilisce la sanabilità dell'opera come in precedenza descritto, si ritiene l'opera abusiva non sanabile e se ne prevede l'abbattimento. Bisogna considerare, inoltre, le spese occorrenti per realizzare il collegamento verticale tra il piano terra e il primo piano e di chiusura dei locali verso l'esterno.

Il delegato precisa che non risulta costituito il condominio e che l'immobile viene venduto con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto come meglio descritto nella certificazione notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Arch. Giuseppe Taddeo, che devono essere consultate dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario dott. Salvatore Russo (info 081/8031586 e [www.russoepartners.com](http://www.russoepartners.com)) tramite il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, il quale fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene ed alle modalità di partecipazione alla gara.

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di €. 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), **dovranno essere formulate entro e non oltre le ore 13:00 del 27/01/2025**, 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/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. 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 ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

2) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta sia 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 (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 (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

4) **L'offerta** ed i relativi documenti allegati **va inviata** 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 telematica (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).

5) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [salvatore.russo67@pec.it](mailto:salvatore.russo67@pec.it).

6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si 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.

7) **La cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla procedura e denominato **"TRIBUNALE DI NOLA RGE N. 226/2003-CAUZIONI"** **accesso**

presso la BNL S.p.A. avente le seguenti coordinate IBAN:  
**IT71J010050340000000013349.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

8) Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.** La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'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.

9) 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 per la formulazione dell'offerta;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet **www.astetelematiche.it**;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10) L'offerta presentata è irrevocabile.



In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

11) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. A tal fine **l'offerta minima di rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.500,00**;
- 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 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero entro le ore 13:00 del 04/02/2025.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà

prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);

- **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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

12) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

13) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc.

14) Il professionista provvederà sulle **istanze 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

15) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 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 stato indicato un termine), ovvero entro il **più breve termine indicato** dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "PROC. ESEC. N. 226/2003 R.G.E. TRIB. NOLA".

Nello stesso termine l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato "TRIBUNALE DI NOLA PROC. N. 226/2003 RGE - SPESE", per un importo pari al 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 25% del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minore 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 il pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese, se corrisposto a mezzo assegni circolari con le modalità sopra indicate, dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

16) se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, con le modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del 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 **art. 41**, d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

17) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

18) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

19) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma della legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

20) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta.

21) colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro

30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

22) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

23) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

24) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso, con relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno 60 giorni prima della vendita;
2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [reteaste.tv](http://reteaste.tv) e [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. 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.bakeka.it](http://www.bakeka.it) e [subito.it](http://subito.it) – almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in maniera riassuntiva i dati essenziali della vendita;
4. pubblicazione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
5. divulgazione dell'avviso mediante distribuzione di n. 200 volantini ad uso pubblicità commerciale nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Nola, li 18/11/2024

Il professionista delegato

**dr. Salvatore Russo**



