

Tribunale di NOLA
Sezione EE.II.

Procedura n. 193/2017 riunita con 153/18 R.G.Es.
Lotto unico

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella esecuzione promossa da:

CHE BANCA! S.p.A. c. *Omissis*

Il professionista delegato avv. Errico Eduardo CHIUSOLO con studio in Napoli alla Piazza F. Muzii n.11 sc. F;

- vista l'ordinanza di delega del 22.10.2019 del G.E. Dott.ssa Miriam Valenti, nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Nola r.g.e. 193/2017 (riunita con la 153/18) il successivo conferimento incarico reso nella udienza del 19.11.2024 con cui venivano riprese le operazioni di vendita

- visti gli artt. 569 e ssgg. c.p.c.;

AVVISA

Che è stata disposta la **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) al prezzo base ribassato di euro 180.900,00 (centottantamilanovecento/00)** del seguente bene immobile, per la intera piena proprietà:

DESCRIZIONE

- Appartamento in Cimitile (Na) alla Via Nazionale delle Puglie n. 126, primo e secondo piano

così individuato:

piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato di vecchia costruzione ubicato in Cimitile (Na) alla Via nazionale delle Puglie n. 126 (già Via Galluccio n. 12), edificato su tre livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al primo e secondo piano del fabbricato, privo di numero interno, e comprende una rampa di scale esclusiva, un vano al piano terra e un vano al piano ammezzato. L'accesso avviene da un vano scala ad uso esclusivo avente origine al piano terra. Ubicato in zona semicentrale del Comune di Cimitile, in prossimità della località Galluccio, caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali. Stato conservativo buono. Occupato dai debitori eseguiti. Identificato al catasto Fabbricati al fg. 5, part. 86, sub 7, cat. A/4, cl. 2, cons. 3,5, r.c. € 122,92, piano T-2 – fg. 5, part. 86, sub. 15, cat A/4, cl. 2, cons. 1, r.c. € 35,12, piano 1 – fg. 5, part. 86, sub 19, cat. A/4, cl. 2, cons. 2, r.c. € 70,24, piano 1. Superficie convenzionale mq. 257,67. Confina con Via Nazionale delle Puglie a Nord, con beni altra ditta a Ovest, con cortile comune e beni altra ditta a Sud e ad Est. L'appartamento è costituito dunque dalla fusione delle tre particelle del catasto suindicate. La particella 7 è priva di planimetria, mentre la due planimetrie rinvenute riportano uno stato dei luoghi completamente diverso da quello reale, in quanto gli immobili nel tempo sono stati più volte modificati ed ampliati senza contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali. Sarà necessaria quindi una regolarizzazione mediante la fusione dei tre subalterni menzionati e la presentazione di nuove planimetrie corrispondenti allo stato dei luoghi, con la precisazione che vi sono difformità urbanistiche non sanabili.

Il vano posto al piano terra è attualmente utilizzato come ripostiglio/cantina, pur essendo stato in origine concepito come box auto. Esso ha superficie di 22,50 mq. circa e altezza di m. 2,45.

Il vano posto al piano ammezzato è un ripostiglio privo di finiture e finestre. Esso ha superficie di mq. 22,60 circa, interamente soprastante la predetta cantina.

L'appartamento è dislocato su due livelli, piano primo e secondo, posti sulla medesima verticale e collegati da una rampa di scale interna. Non vi è ascensore. L'appartamento è così composto: al primo piano, ingresso, ampio soggiorno di mq 60,59, ripostiglio, bagno, vano studio (attualmente utilizzato come camera da letto), cucina di mq 27,08, ampio terrazzo scoperto di mq. 67,12 accessibile dal soggiorno e dalla cucina, balcone; al secondo piano, corridoio. Due camere da letto, ripostiglio, vano pluriuso (realizzato in sostituzione di un bagno e ampliato abusivamente su parte del terrazzo, non sanabile), ampio terrazzo scoperto di mq. 50,03, balcone.

Non risultano vincoli od oneri condominiali, sebbene l'immobile oggetto di pignoramento faccia parte di un fabbricato composto da n. 20 subalterni catastali.

L'appartamento presenta tutti i vani intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane del tipo a battente in alluminio. La porta di ingresso è in ferro e dotata di serratura di sicurezza. I pavimenti sono in gres di colore grigio in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale. L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto. L'impianto di smaltimento delle acque nere è dotato di vasca biologica di accumulo. L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet posta in soggiorno, ma è privo di elementi radianti. Sul terrazzo del primo piano vi è una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Non vi è impianto antifurto. I vani posti al piano terra sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio protetti esternamente da inferriate verniciate, gli infissi esterni sono in legno tamburato. I pavimenti sono rivestiti in ceramica di colore chiaro. Vi è solo impianto elettrico sottotraccia con alimentazione a 220 V. Il vano posto al piano ammezzato è totalmente privo di finiture, quali tinteggiatura delle pareti e del soffitto, rivestimenti del pavimento, porte interne, impianti.

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona "Bb5 - tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto" ai sensi dell'art. 37 del vigente P.U.C. comunale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 75/2012. Certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Cimitile in data 22/01/2019. La zona Bb5 ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, per cui la tipologia del bene pignorato è congruente con quella consentita.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene immobile pignorato risulta edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi: - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 499, rilasciato in data 03/06/1975 alla sig.ra Pignatelli Felicia per la copertura di una terrazza a primo piano; - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 568, rilasciato in data 24/05/1976 alla sig.ra Pignatelli Felicia per la copertura di una terrazza in variante alla licenza n. 499; - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 632, rilasciato in data 04/09/1976 alla sig.ra Pignatelli Felicia per l'ampliamento del vano di ingresso della propria abitazione; - Concessione edilizia n. 761, rilasciata in data 20/07/1977 alla sig.ra Pignatelli Felicia per lavori di costruzione di un pensile a primo piano; - Concessione edilizia n. 762, rilasciata in data 20/07/1977 alla sig.ra Pignatelli Felicia per lavori di abbattimento, rifacimento solaio ed eventuale ristrutturazione dei muri della camera; - Concessione edilizia in sanatoria n. 38/02, rilasciata ai sensi della Legge 724/94 in data 16/05/2002 al sig. Pignatelli Francesco per la sanatoria degli abusi relativi alla costruzione di un cucinino con attiguo gabinetto e disimpegno al primo piano; - Concessione edilizia n. 2095/01, rilasciata in data 23/10/2001 al sig. Pignatelli Francesco per lavori di ristrutturazione e ammodernamento di una porzione di fabbricato per civile abitazione; - Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A. prot. n. 3609 del 28/04/2006, presentata dal sig. Pignatelli Francesco per l'ultimazione dei lavori in un fabbricato per civile abitazione assentito con C.E. n. 2095/01; - Permesso di Costruire in sanatoria n. 41/07, rilasciato ai sensi del D.P.R. 380/01 al sig. Pignatelli Francesco per lavori realizzati in difformità alla C.E. n. 2095/01, nonché lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione.

Le difformità riscontrate sono relative all'incremento di superfici e volumi, alla parziale modifica

dei prospetti, alla variazione di destinazione d'uso di alcuni vani. Non vi è possibilità di sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto non è rispettata la condizione richiesta che prevede che le opere realizzate in difformità rispettino gli standards urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e all'attualità. Si precisa, al riguardo che nell'anno 2007, data di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo, era in vigore il P.R.G. Comunale abrogato e sostituito nel 2012 dal P.U.C.

Pertanto, l'unica possibile alternativa è il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'esecuzione delle seguenti opere: - demolizione parziale del volume realizzato al secondo piano per l'ampliamento del preesistente bagno; - ripristino della destinazione d'uso del vano terraneo, con sostituzione della porta di ingresso dal cortile con una di tipo carrabile; - ripristino del volume chiuso esistente al piano ammezzato, mediante chiusura del vano porta esistente sul pianerottolo scale. I costi necessari per l'esecuzione delle opere elencate possono essere quantificati in via forfettaria in euro 4.000,00, importo detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata necessita della presentazione di una nuova planimetria catastale. Pertanto, dovendosi procedere alla presentazione di nuova planimetria, è stata apportata in via cautelativa una decurtazione forfettaria di euro 400,00.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, né di certificato di abitabilità. In via approssimativa il costo per il rilascio delle certificazioni è pari a euro 800,00. Occupata dalla debitrice eseguita.

Il tutto come da CTU Ing. Gaudiano Sabino Maria Massimiliano, alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati). È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul sito internet [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 adeguare gli impianti alla normativa vigente – 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 tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno)

Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **18 marzo 2025 ore 16,45** per il terzo esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.,
ovvero per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U.
ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

STABILISCE

- che il prezzo base della vendita è fissato in **euro 180.900,00 (centottantamilanovecento/00)**;
- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto fino ad **euro 135.675,00 (centotrentacinquemilaseicentosestantacinque/00)**. Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 3.000,00 (tremila/00)**.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

Disposizioni generali 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
- referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo
- le offerte andranno presentate entro il giorno 17.03.2025 ore 19,00
- la vendita è fissata per il giorno 18.03.2025 alle ore 16,45
in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche
- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per il giorno 25.03.2025 ore 13,00
- la data per le determinazioni finali sulle offerte è il 26.03.2025

Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione. Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate (sede in Via Onorevole Francesco Napolitano, stanza n. 302, in cui è presente lo staff Aste Giudiziarie per il supporto al professionista) o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica).

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), 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 di 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.

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 pari al 10% del prezzo offerto;
- 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- 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.

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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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 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).

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 erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it

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

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 (**c.d. conto cauzioni**). La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Le coordinate IBAN del conto corrente bancario, aperto presso BNL (agenzia fil. in sede Napoli), intestato alla procedura per il versamento della cauzione sono le seguenti:

Iban: IT 85 L 01005 03400 0000 00011495 (nota: non inserire spazi nella digitazione dell'iban)

intestatario: RGE 193/2017 RIUNITO AL 153/2018 TRIB.NOLA

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 l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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.

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 (**si precisa che questo sarà il momento del primo accesso all'home banking del c.d. conto cauzioni; ciò al fine di garantire la segretezza delle offerte**).

- 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 e 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.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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.

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **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 13:00 del settimo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 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 trasmesse 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.

Condizioni 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

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

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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; ed eventualmente l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario

nonché:

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

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.*

Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale)** 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 con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola indicato nell’avviso di vendita (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 Tribunale di Nola procedura esecutiva **n. 193/2017 R.G.E.**

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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

Inoltre, l’aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate 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, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

- a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it;
La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito *web* www.tribunalenola.it;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it-Gruppo eBay, 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.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv e www.tribunale.nola.giustizia.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) mediante inserzione per estratto nell'edizione domenicale del quotidiano La Repubblica (con inserzione anche nella sezione dedicata alle aste giudiziarie sul sito www.immobiliare.it, abbinata a tale testata);
- e) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in **n. 200 volantini ad uso della pubblicità commerciale** distribuiti 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.

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari e presso lo studio del professionista nei gg. pari (ore 17-19, previo appuntamento 081.5623100), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con il custode da contattare presso il suo studio in Napoli, Piazza Muzii n. 11 sc. F (tel.fax 081.5623100, e-mail errico.chiusolo@libero.it) nei giorni ed orari di ufficio.

Napoli, 25 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Errico Eduardo Chiusolo