

# TRIBUNALE DI NOLA

PROCEDIMENTO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.152/2016 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA

La dott.ssa Francesca Iacomino, dottore commercialista, con studio in Portici (NA) alla via Libertà n.166, nominata professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18 settembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Valenti - Seconda Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola - a seguito di revoca dell'ordinanza di delega della vendita emessa dal G.E. dott.ssa L. Triglione in data 23 ottobre 2018

## AVVISA

che il giorno **martedì 01 aprile 2025 alle ore 15:30** e seguenti, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona - tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del LOTTO UNICO qui appresso descritto:

### **LOTTO UNICO:**

#### **Piena ed intera proprietà**

- Appartamento (bene 1) in Palma Campania (NA) in via Sediari n° 64 piano 1
- Deposito (bene 2) in Palma Campania (NA) in via Sediari n° 64 piano interrato
- Lastrico solare (bene 3) in Palma Campania (NA) in via Sediari n° 64 piano 1

#### **Dati catastali:** riportato a NCEU della provincia di Palma Campania, Catasto Fabbricati:

- Appartamento (bene 1): foglio 6, particella 696, sub 7, Categoria A/3, consistenza 6.5 vani, classe 2, piano 1, Rendita catastale €318,91;
- Deposito (bene 2): foglio 6, particella 696, sub 6, Categoria C2, Classe 1, 18 mq, Rendita €31.61;
- Lastrico solare (bene 3): foglio 6, particella 696, sub 101, categoria L, 25 mq., piano 1.

**Stato di possesso:** i beni risultano occupati dall'esecutata con il suo nucleo familiare.

#### **Confini:**

- Appartamento (bene 1) confina:
  - a nord con strada privata contraddistinta in catasto con particella 698;
  - ad est in parte con il vano scala ed in parte con lastrico solare sub 101 descritto al bene 3;
  - a sud con area pertinenziale alla particella 696
  - ad ovest con area pertinenziale alla particella 696
- Deposito (bene 2) confina:
  - a nord con deposito avente sub 5
  - est con vano scale condominiale
  - a sud con area comune alla medesima particella 696
  - ovest con terrapieno
- Lastrico solare (bene 3) confina:
  - a nord con strada privata contraddistinta in catasto con particella 698;
  - ad est con strada via Alcide De Gasperi contraddistinta in catasto con particella 1404;
  - a sud con area pertinenziale alla particella 696
  - ad ovest in parte con vano scala comune ed in parte con balcone di pertinenza all'appartamento

descritto al bene 1.

**Corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale:**

Come evidenziato dall’elaborato peritale dell’esperto nominato, arch. Luisa Cozzolino:

▪ Appartamento (bene 1) :

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche perchè l’esperto nominato ha provveduto ad effettuare inserimento di planimetria mancante a mezzo di redazione e presentazione DOCFA relativamente all'appartamento di cui in oggetto.

▪ Deposito (bene 2) :

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche perchè l’esperto nominato ha provveduto ad effettuare inserimento di planimetria mancante a mezzo di redazione e presentazione DOCFA relativamente all'appartamento di cui in oggetto.

▪ Lastrico solare (bene 3):

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi, anche se risulta essere stata rasterizzata al contrario, così come si può evincere dalla scritte riportate sulla stessa, ciò è accaduto poiché i precedenti modelli che il catasto forniva per la presentazione delle planimetrie catastali erano delle schede millimtrate che avevano la caratteristica di essere trasparenti al fine di poter effettuare, da parte dei tecnici del catasto, un controllo tramite sovrapposizione delle planimetrie, ma in definitiva si riesce ad evincere la planimetria che risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Il Lastrico solare risulta essere di fatto una pertinenza dell'appartamento descritto al bene 1 raggiungibile a mezzo del balcone dell'appartamento.

**Regolarità Edilizia**

▪ Appartamento (bene 1):

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto l’esperto nominato arch. Luisa Cozzolino *dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il suddetto appartamento è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia su di un immobile edificato regolarmente con Licenza Edilizia n. 99/71, e che per suddetto appartamento edificato al primo piano in prosieguo a quello sottostante è stata presentata regolare Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e per il quale è stato rilasciata al Sig. [REDACTED] (Dante causa dei debitori) regolare concessione edilizia in Sanatoria n. 32 del 06/11/2000. Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria si evince che l'appartamento risulta essere regolare a meno del tramezzo che costituiva l'ingresso all'appartamento che risulta essere stato abbattuto per formare un unica stanza che oggi ospita il salone che funge da ingresso all'intero appartamento Detta modifica è sanabile in quanto trattasi di modifiche interne sempre consentite e sanabili a mezzo di redazione e presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi della Legge 380/2001 art. 37. con il pagamento di un'ammenda di euro 516 così come prevista nel presente art. 37, oltre le spese per la presentazione della Scia in sanatoria e per una somma calcolata in euro 1000,00 che saranno scorporate dal valore dell'immobile. L'immobile risulta da un punto di vista Urbanistico Regolare.*

▪ Deposito (bene 2) :

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto l’esperto nominato arch. Luisa Cozzolino *dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il suddetto locale deposito risulta essere stato edificato con regolare Licenza Edilizia n. 99/71, relativamente al piano interrato e rialzato poi successivamente interessato da è presentazione Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e per il quale è stato rilasciata al [REDACTED] (Dante causa dei debitori) regolare concessione edilizia in sanatoria n. 32 del 06/11/2000, relativamente ai piani primo e secondo, in definitiva il locale deposito risulta regolare in quanto edificato con regolare Licenza come meglio specificato sopra.*

▪ Lastrico solare (bene 3)

Relativamente alla regolarità Urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto l'esperto nominato arch. Luisa Cozzolino dalle indagini esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palma Campania risulta che il suddetto lastrico risulta essere di copertura ad un locale deposito edificato in assenza di Licenza Edilizia, e che per suddetto locale deposito sottostante il lastrico è stata presentata regolare Domanda di condono ai sensi della legge 724/94 e per la quale è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] (Dante causa dei debitori) regolare concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 03/11/2000. Dall'esame dei grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in sanatoria si evince che il manufatto risulta regolare.

**Provenienza:** i beni sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita per Notaio Laudisio di Sarno Raffaele il 12.01.2001 rep---, reg.to a Santa Maria Capua Vetere il --- reg. gen. ---, reg.part. -.

**Formalità gravanti sui beni:**

- ipoteca volontaria n.ri 1368/--- del --/--/2001 per lire 300.000.000 favore di banca --- contro i debitori sigg. ---, gravante sulle p.lla 696 sub 7, 696 sub 6 e 696 sub 101 del foglio 6;
- ipoteca legale n.ri 38811/--- del --.--.2005 per euro 8.060,22 di cui euro 4.030,11 di capitale a favore di E.T.R. SpA, contro il debitore sig.--- gravante per ½ sulla p.lla 696 sub 7 del fgl 6;
- ipoteca giudiziale n.ri 34066/--- del --.—2010 per euro 57.3000,00 di cui euro 35.894,29 di capitale a favore banca --- contro i debitori sigg.---, gravante sulle p.lle 696 sub 7, 696 sub 6 e 696 sub 101 del foglio 6;
- trascrizione pignoramento n.ri 21440/--- del 30 giugno 2016 a favore di --- contro i debitori sigg-- gravante sulle p.lle 696 sub 7, 696 sub 6 e 696 sub 101 del foglio 6.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO Euro 41.200,00 (quarantunomiladuecento/00)**

**OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO (75% prezzo base) Euro 30.900,00 (trentamilavocento/00)**

**RILANCIO MINIMO:** Ciascun rilancio minimo deve essere pari ad €1.500,00.

## **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.p.A..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato dott.ssa Francesca Iacomino.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO**

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare 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 del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

3. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare::

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- I dati della procedura esecutiva (n. di R.G., anno della procedura), la descrizione sintetica del bene oggetto dell'offerta, il numero del lotto o se si tratta di lotto unico; la data e l'ora dell'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- l'indicazione della somma versata a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.
- i dati di versamento della cauzione (data, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del termine per il pagamento del saldo prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento di partecipazione alla vendita contenuto nel presente avviso, e di averne compreso ed accettato il contenuto.

4. All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nola, Proc. Esec. N.152/2016 recante il seguente IBAN: IT 05 J 01005 03400 000000018514 dell'importo della cauzione; la causale del bonifico dovrà essere: "Proc. Esecutiva N.152/2016 lotto unico versamento 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 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata (per atto pubblico o scrittura privata autenticata) al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

5. Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

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.

6. Il file contenente l'offerta, con i relativi documenti allegati, il quale viene generato al termine della procedura guidata di cui al predetto modulo web ed assume la denominazione "offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m" (ove i caratteri "x" rappresentano il numero di dieci cifre che viene attribuito in automatico dal sistema al file da esso generato) va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziadcert.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, con procedura telematica disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), al menù "pagamenti PagoPA –utenti non registrati", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si potrà ricevere supporto da parte del personale dedicato del gestore della vendita nominato, contatti: [supportoaste@astalegale.net](mailto:supportoaste@astalegale.net), [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

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, ( che si verifichino nell'ultimo giorno utile) l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: [francesca.iacomino@odcecnapoli.it](mailto:francesca.iacomino@odcecnapoli.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.

#### **PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE**

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario "cauzioni" intestato al Tribunale di Nola Proc. Esec. N.152/2016 recante il seguente IBAN: IT 05 J 01005 03400 000000018514; la causale del bonifico dovrà essere: "Proc. Esecutiva N.152/2016 lotto unico versamento cauzione".

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente, necessariamente in unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) 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 al Tribunale di Nola E.I. RGE 152/2016 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 al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, 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.

## **CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà 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.

## **DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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;





- La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.
- Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati nel paragrafo di seguito.

### **CONDIZIONI GENERALI SULL'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.

### **OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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 feriale – Cass. civ sez III n.18421\2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente "PROCEDURA – vendita" intestato al Tribunale di Nola, Proc. Esec. N.152/2016 recante il

seguente IBAN: IT 79 K 01005 03400 000000018515; la causale del bonifico dovrà essere: “Proc. Esecutiva N.152/2016 lotto unico versamento saldo prezzo”, si precisa 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 Proc. Esecutiva N.152/2016 RGE”.

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, 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.

### **PUBBLICITA’ LEGALE**

IL PROFESSIONISTA DELEGATO, PER IL PRESENTE ESPERIMENTO DI VENDITA, ESEGUIRÀ LA PUBBLICITÀ:

- a) Mediante inserimento, almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490, comma 1, c.p.c. dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita e della relazione di stima (coi relativi allegati);
- b) mediante pubblicazione dell’ordinanza di delega, l’avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);

- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it) almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta

minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi obbligatoriamente quanto sopra specificato.

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso 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.

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del decreto di trasferimento ovvero al momento della consegna del LOTTO UNICO, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata

al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo. Qualsiasi agevolazione fiscale richiesta al professionista delegato è subordinata al vaglio dell'Ufficio delle Entrate ricevente.

### **ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato 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. 2044/2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito ai sensi di legge.

\*

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche. Si precisa che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

\*\*

Per informazioni sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario, dott.ssa Francesca Iacomino, dal lunedì al giovedì ore 16:00 - 19:00, telefono 081.7760228.

Nola li 28 gennaio 2025

Il professionista delegato  
(Dott.ssa Francesca Iacomino)