

Avv.Orsolina Ciccone  
Via Cupa Piediterra,n.35  
80044 Ottaviano (NA)  
[studiolegale.orsolinaciccone@gmail.com](mailto:studiolegale.orsolinaciccone@gmail.com)  
Tel e fax 0813624388  
Partita IVA03333081218

### **TRIBUNALE DI NOLA**

#### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 193/2023 PROMOSSA DA *Omissis ex art. 147 d.lgs 319/17* IN DANNO DI *Omissis ex art. 147 d.lgs 196/03***

L'avv. Orsolina Ciccone, con studio in Ottaviano (NA), via Cupa Piediterra n. 35, delegata alla vendita dei beni, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, in virtù di ordinanza del 10 dicembre 2024, emessa dal G.E. del Tribunale di Nola, dott.ssa Miriam Valenti, letta la relazione notarile e la relazione di stima *ex lege 302/98*, agli atti della procedura, letti gli art. 591 bis, 570 c.p.c., 173 quater disp.att c.p.c.

#### **AVVISA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA**

che il giorno 27.05.2025, ore 14.30, presso il suo studio in Ottaviano (NA), via Cupa Piediterra n. 35, procederà alla vendita telematica, con eventuale gara con modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dei seguenti beni:

#### **LOTTO UNICO:**

1)Piena e intera proprietà di appartamento sito in Casalnuovo di Napoli (Na), alla via Virnicchi n.154-156, Parco Gallo, Fabbricato A, int.5, primo piano, composto da soggiorno/cucina, due camere, un bagno e balconi, accessibile dalla porta di fronte salendo le scale. Il fabbricato in cui si trova l'immobile è dotato di ascensore e in mediocri condizioni di manutenzione.

#### **DATI CATASTALI:**

1) appartamento sito in Casalnuovo di Napoli, via Armando Virnicchi n. 156, presente in N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 395, sub 6, P 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani , Superficie catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte 95 mq), Rendita € 361,52.

#### **CONFINI:**

Il Lotto Unico confina a nord con area comune, a sud con immobile di proprietà aliena int.4, vano scala e vano ascensore, ad est con vano ascensore ed immobile di proprietà aliena int.6, ad ovest con area comune.

#### **PROVENIENZA:**

Il bene è pervenuto ai debitori per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai coniugi omissis, in virtù dell'atto a rogito del Notaio Massimo Cimmino di Napoli del 12/5/2009 repertorio n. 11061 racc. 2735, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/5/2009 ai nn. 27596/18628.

**Per una migliore descrizione e identificazione dei beni, si rinvia alla relazione tecnica a firma dell'esperto del 26.11.2024, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.**

**Valore d'asta: € 139.000,00 (eurocentotrentanovemila/00)**

**Offerta minima: € 104.250,00 (eurocentoquattromiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: € 3.000,00 (eurotrecentomila/00)**

**Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le ore 13,00 del giorno 26 maggio 2025.**

**Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.**

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. **Orsolina Ciccone**.

**La vendita si terrà il giorno 27 maggio 2025 ore 14,30 e seguenti; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

## **STATO DI POSSESSO**

Il **Lotto UNICO** messo in vendita risulta occupato dai debitori esecutati, con la figlia minore.

## **PRECISAZIONI URBANISTICHE**

In perizia, l'esperto ha precisato che: "Come da certificato di destinazione urbanistica, il compendio pignorato ricade in zona Z.T.O. "B1 residenziale satura" del PRG vigente. il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di: Concessione Edilizia n. 24 del 31.3.1983 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con abbattimento di corpi di fabbrica esistenti, in Casalnuovo di Napoli alla via Virnicchi, ai mappali 395-396-397 del foglio 3; Concessione Edilizia n. 69 del 5.12.1986 in variante alla Concessione Edilizia n. 24/83. Con Atto di asservimento prot. 6320 del 28.3.1986 la società omissis, proprietaria dei terreni in Casalnuovo di Napoli ai mappali 395-397 del foglio 3 sui quali è stata rilasciata concessione edilizia n. 24/83 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, ha sottoposto a vincolo di inedificabilità a servizio del fabbricato, la superficie di 673,00 mq (relativamente alle aree estere, come si evince al grafico allegato all'atto di asservimento). Tale vincolo veniva posto, dal comune di Casalnuovo di Napoli, come condizione per il rilascio della concessione edilizia in variante all'originaria concessione edilizia 24/83. L'immobile è privo di certificato di abitabilità e non si sono rinvenuti agli atti dell'UTC certificati di collaudo né chiusura lavori. Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 69/86 (in variante alla c.e. n.24/83), si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4): 1) modifica della sagoma del balcone; 2) modifica della facciata mediante chiusura della finestra nella camera 2; 3) diversa distribuzione interna; 4) realizzazione di una piccola veranda. Si rappresenta inoltre che in sede di sopralluogo si è rilevato che le difformità

ai punti 1) e 2) si rinvencono a tutti i piani del fabbricato. Le difformità indicate ai punti 1), 2) e 3) possono essere sanate mediante acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo pari ad € 4.500,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 ed al massimo pari a € 5.000,00. Tale regolarizzazione potrà essere eseguita solo previa rimozione della piccola veranda realizzata sul balcone di cui al punto 4), con un costo forfettario prevedibile pari a € 700,00. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Va ancora evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre il fabbricato in cui l'immobile è ubicato, dotato di ascensore, presenta finiture in facciata ormai datate e degradate, alcune lesioni ed esfoliazioni dello strato di finitura ed un generale ammaloramento dei frontalini dei balconi. Il cespite è privo di impianto di riscaldamento, di impianto gas (vi è presente cucina ad induzione), mentre sono presenti due condizionatori a parete tipo split uno nel soggiorno ed un altro nella camera padronale. L'acqua calda sanitaria è assicurata mediante un boiler elettrico posto all'esterno sul balcone nella piccola veranda. L'immobile è parte del Condominio Parco Gallo, composto da n. 3 fabbricati (fabb.A, fabb. B e fabb. C) ognuno dotato di proprio codice fiscale e regolamento interno, e un condominio denominato "Condominio Parco Gallo comunione", anch'esso dotato di codice fiscale e regolamento, che si occupa della gestione delle aree consortili, parcheggio e giardini. L'Amministratore ha riferito che sono quasi ultimati i lavori straordinari deliberati per il completamento ed il ripristino dell'area comune (impianto elettrico, impianto di videocitofonico, recinzione e pavimentazione Parco e riassegnazione posti auto). Con riferimento al posto auto, si chiarisce che essendo identificati da autonomi dati catastali e non essendo oggetto di vendita in favore dei debitori eseguiti con il titolo sopra citato, il posto auto non è parte del trasferimento con la presente procedura esecutiva. L'appartamento ha quale quota millesimale per il Condominio Parco Gallo fabbricato "A" millesimi 53,70 e, per tale condominio, la quota mensile è pari ad € 18,76. Per il Condominio Parco Gallo Comunione i millesimi di proprietà sono pari a 23,521 e la quota condominiale mensile è di € 19,45; in data 19 febbraio 2024 sono stati deliberati lavori straordinari atti al completamento e ripristino dell'area comune (impianto elettrico, impianto di videocitofonico, recinzione e pavimentazione Parco e riassegnazione posti auto), lavori che, oggi sono quasi terminati. La quota di competenza degli eseguiti ammonta ad € 3.814,44 oltre € 77,00 per il costo del citofono che è già stato installato nell'appartamento. alla data del 24/10/2024, gli eseguiti risultano debitori del condominio, per oneri ordinari e straordinari così suddivisi: Fabbricato A - interno A05 - mill. 53,70 per un totale di € 782,21. PARTI CONSORTILI int. A05 mill. 23,521, per un totale di euro 3814,94. Al prezzo base d'asta, nella perizia di stima, sono stati già detratti i seguenti importi: costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00; costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00; costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 5.716,00; costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00; oneri ordinari annualità 2024 pari a € 382,20, nonché una percentuale unica riduttiva del 3% sul valore per eventuali difetti, carenze, assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità dell'immobile venduto, difformità da sanare, stato di fatto e diritto, condizione anche urbanistica, di occupazione dell'immobile pignorato. "Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza e dai Regolamenti di condominio ai quali ai rimanda integralmente".

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, attraverso il Portale delle vendite pubbliche ( [https:// pvp.giustizia.it/pvp/](https://pvp.giustizia.it/pvp/))**, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare **l'offerta dovrà contenere:**

**A.** I dati del presentatore: dati anagrafici, quelli di residenza, di domicilio, stato civile;

**B.** L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

**C.** I dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) e i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altro soggetto, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e i contatti;

**D.** L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati del versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**E.** La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima;

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

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché del coniuge in comunione legale dei beni;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con copia di un documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);**

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento d'autorizzazione (**quest'ultimo a pena d'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 d'inammissibilità**);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, **a pena d'inammissibilità**;

- 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, l'aggiudicazione avverrà in proprio**);

- se l'offerta è presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, **pena la automatica esclusione di tutte le offerte**; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione

opera in relazione al singolo lotto.

**G. 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.

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.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), accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676.

**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 di posta elettronica certificata, all'indirizzo mail del professionista delegato [orsolina.ciccione@pecavvocatinola.it](mailto:orsolina.ciccione@pecavvocatinola.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 de. 2015, l'offerta s'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 (cd. conto cauzioni) acceso presso BNL s.p.a., filiale di Napoli, intestato a "Tribunale di Nola pei 193/2023", con il seguente codice IBAN: IT 61 B 01005 03400 000000018385, indicando nella causale il numero di procedura esecutiva immobiliare.**

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 delibazione sulle stesse, il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, 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.

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

Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica, sopra indicate**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.**

2) **In caso di un'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 è inferiore al valore d'asta, indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.**

3) **In caso di più offerte ammissibili, si procederà:**

a) *in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità determinate della gara telematica asincrona, sulla base dell'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 art. 588 e 589 c.p.c..*

**L'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari, per il Lotto UNICO, ad € 3.000.00 (eurotre mila/00).**

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 art. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior 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 miglior offerta- si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; della 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 portale del gestore della vendita telematica indicato;

- 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 dell'ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 29 maggio 2025, ossia il secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
- **EXTRA TIME PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso, di 16 (sedici) prolungamenti ( e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
- si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale 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 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 ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

4) Ai sensi dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., 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 e 580 c.p.c.;

5) Nel caso di istanze di assegnazione depositate, tempestivamente, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve provvedere sull'istanza di assegnazione, 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 una gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima sia stato, comunque, 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.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà come segue:

- a) assegnerà al creditore procedente e agli eventuali creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito della nota analitica della precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) determinerà- 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 di procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

c) assegnerà al soggetto istante termine di gg. 60 per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) trasmetterà 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.*;

e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmetterà gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

**1) Il saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà essere versato nel termine perentorio e improrogabile 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 intestato a Tribunale di Nola Proc. n. 193/2023 R.G.E., con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato, 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 n. 193 del 2023 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, salvo l'ulteriore responsabilità, ai sensi del secondo comma dell'art 587 c.p.c.**

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità (**bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Nola Proc. n. 193 del 2023 R.G.E., con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato oppure, tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nola, procedura n. 193 del 2023 RGE**), a pena d'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un importo, nella misura pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei terreni agricoli, per i quali dovrà essere versato un importo pari al 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 o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

2) Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. 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, nelle modalità di cui sopra e le spese di trasferimento, parimenti come sopra indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all' 80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, ed, in ogni caso, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca, ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo, ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

3) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma c.p.c., 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.

4) **DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO:** Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio" presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione "modulistica". Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

5) La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive; 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 vizi o per 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, inconoscibili 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.

6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellati, salvo espressa dispensa, a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

7) Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è attuata dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto sono a carico dell'aggiudicatario.

8) 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 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

9) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed 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 e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

10) L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del Testo unico di cui al D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47. *Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.*

11) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante:

- 1) inserimento dell'avviso con gli allegati sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia unitamente a copia dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima, allegati fotografici e planimetrici, nonché un avviso per estratto e indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto ( non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita / non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni);
- 2) pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (comprendente anche la pubblicazione sui siti [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) , [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) , [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ) dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, perizia di stima, allegati fotografici e planimetrici almeno 45 prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
- 3) mediante pubblicazione, tramite il sistema Rete Aste Real Estate fornito da Aste giudiziarie Inlinea s.p.a., sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) , almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita e il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita e l'inclusione dei *link* ovvero indicazione dei siti *internet*, ove saranno disponibili nel 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.
- 4) mediante divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. dell'avviso di vendita attraverso la riproduzione dello stesso in 500 volantini, ad uso della pubblicità commerciale, distribuiti almeno 20 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;
- 5) mediante la pubblicazione di *virtual Tour* 360 ° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### SI AVVERTE

- Che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., tutte le attività che debbono essere compiute dal Giudice dell'esecuzione o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso;
- Che, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere fornite da questo professionista delegato e custode, avv.to Orsolina Ciccone ai nn.0813624388 o 3291526047, anche per chiarimenti tecnici, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nola nei giorni lun- merc- ven-dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Ottaviano, 19 febbraio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Orsolina Ciccone