

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.E. 33/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa M.Valenti

Professionista Delegato e Custode Giudiziario : avv. Bruno Parisi

L'avv. Bruno Parisi, con studio in Nola alla via Pietro Vivencio 7 , professionista delegato alla vendita in virtù di ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.E. del Tribunale di Nola nella procedura esecutiva immobiliare recante n.r.g.es. 33/2023

**AVVISA**

che il giorno 27 del mese di giugno 2025 alle ore 17:00 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA ASINCRONA** - tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a mezzo del collegamento operato quale referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita , per l'esame delle offerte pervenute per la vendita della piena ed intera di proprietà dei seguenti immobili  
**- Lotto Unico**

Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Volla (NA) al viale Vesuvio n.6 , scala A , interno 4, piano 2 , censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 1194, , subalterno 9 ,categoria A/2, classe 2 ,consistenza vani 7 , superficie catastale mq.158 , rendita €.506,13, piano 2 , , il tutto come meglio descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**VALORE D'ASTA :** EURO 147.208,86

**OFFERTA MINIMA :** EURO 110.406,65

**Rilancio Minimo in caso di gara:** EURO 3.000,00

**Immobile occupato dalla parte esecutata.**

//////////

Nella data sopra indicata si procederà pertanto alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte , alla deliberazione sulle medesime e , eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche alle seguenti prescrizioni:

- **il gestore** della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;**
- **il portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- **il referente** della procedura incaricato per le operazioni di vendita è il professionista delegato avv.Bruno Parisi .

Modalità di partecipazione

**1)** Le offerte di acquisto devono pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero **entro il giorno 26.06.2025 ore 17:00** .

**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>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.**

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero

di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente

l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, in particolare:

- A) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) **precisato a tale riguardo che qualora l'offerta sia 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 ( e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto ) ;**
- 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 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;
- D) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati per la 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 devono 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 della perizia, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- F) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- G) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- H) 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);
- I) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- L) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- M) se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- N) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art.571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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 integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) **Pofferente 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.

E' 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.2019, aperto il lunedì e venerdì dalle ore 9:00 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 posta elettronica certificata all'indirizzo [bruno.parisi@pecavvocatinola.it](mailto:bruno.parisi@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 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.

**2)La cauzione, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a " TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 33/2023 " indicando come causale " T.Nola Es.Imm.n.r.g.33/2023 Cauzione" . Il bonifico inerente la cauzione andrà versato sul conto corrente acceso presso l'istituto di credito Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Filiale di Napoli -Via Toledo sul seguente IBAN IT 18 N 01005 03400 000000016725**

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 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.

**3) 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;
- 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.

**4) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA (o PREZZO DI RIFERIMENTO) ma comunque in misura almeno pari all'OFFERTA MINIMA, 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) In primo luogo ed in ogni caso, alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara asincrona, sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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 (o PREZZO DI RIFERIMENTO) e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; L'offerta minima di rilancio per l'acquisto viene così determinata :

da euro 0,00 ad euro 25.000,00 :	euro 1.000,00;
da euro 25.001,00 ad euro 50.000,00:	euro 1.500,00;
da euro 50.001,00 ad euro 100.000,00	euro 2.000,00;
da euro 100.001,00 ad euro 250.000,00	euro 3.000,00;
da euro 250.001,00 ad euro 500.000,00	euro 5.000,00;
da euro 500.001,00 ad euro 1.000.000,00	euro 10.000,00;
oltre euro 1.000.001,00	euro 15.000,00;

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 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 presentata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**5) 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 giorno 04.07.2025 ;**  
EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo o di sabato, 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 inviate tramite posta elettronica certificate all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS.

**6) Saranno dichiarate inammissibili le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta (offerta minima di seguito indicata); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate , le offerte non accompagnate dalla documentazione necessaria sopra indicata alle lettere A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M .**

**7) Nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate tempestivamente nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., si provvederà come segue.**

**7.1) Non si potrà procedere alla vendita e si provvederà 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 di importo INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato INFERIORE al valore d'asta (o al prezzo di riferimento);
- d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di PIU' offerte e di gara tra gli

offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque INFERIORE al valore d'asta (o prezzo di riferimento).

**7.2** In presenza di una delle condizioni sopra indicate:

a) Il creditore precedente e gli eventuali creditori intervenuti dovranno depositare entro il termine di 30 giorni 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) Nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine di cui sopra assegnato ai creditori – il professionista delegato determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) Il soggetto istante dovrà nel termine di 60 giorni dalla comunicazione versare le spese come sopra determinate e l'eventuale conguaglio dovuto;

d) Il professionista delegato trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

**8) Versamento saldo prezzo.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni – termine sostanziale e come tale non sospeso durante il periodo di sospensione feriale** - decorrente dalla data in cui l'aggiudicazione è diventata 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), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“TRIBUNALE DI NOLA”** su IBAN e istituto di credito che sarà comunicato 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 a **“TRIB. DI NOLA ESEC.IMM.RGE 33/2023 – SALDO PREZZO”**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa nonché emesso decreto di condanna ex art.177 disp.att.c.p.c. .

Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o 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, nelle modalità di cui sopra, e le spese di trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito 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. 385/1993. L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine di cui sopra, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario (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), ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del

prezzo di aggiudicazione , destinato per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni ipotecarie anche successive alla trascrizione del pignoramento), salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. Tale ultimo versamento potrà avvenire o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 33/2023 SPESE ” causale “ T.Nola Es.Imm. nrg 33/2023 Spese”** di cui il delegato comunicherà iban e istituto di credito , oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e al delegato.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario ex art.560 c.p.c. , salvo che l'aggiudicatario lo esoneri . L'aggiudicatario o assegnatario che intenda ottenere la liberazione dell'immobile dovrà farne espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo o , in caso di assegnazione , entro 30 giorni dal versamento del conguaglio ( se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese ( se soddisfattiva).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario incluse le spese di cancellazione delle formalità.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà consegnare, contestualmente al versamento del saldo prezzo, copia del contratto di finanziamento, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

**9)** L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati dal delegato, se non esonerato, a spese dell'aggiudicatario.

**10)** La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”;
- mediante inserzione sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web **www.tribunalenola.it**;
- mediante pubblicazione , tramite il sistema **“RETE ASTE REAL ESTATE ”** sui siti internet **Casa.it, Idealista.it , Bakeca.it , Subito.it** , almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che

si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n.500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 giorni prima del termine fissato per la vendita , ai residenti nelle vicinanze dell'immobile subastato, 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 etc.;
- mediante pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) .

Maggiori informazioni presso il delegato e custode giudiziario tel.: 0816338619 - 3395493171  
Sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### DESCRIZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO -

Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Volla (NA) al viale Vesuvio n.6 , scala A , interno 4, piano 2 , censito in catasto fabbricati al foglio 6, particella 1194, , subalterno 9 ,categoria A/2 , classe 2 ,consistenza vani 7 , superficie catastale mq.158 , rendita €.506,13, piano 2 , , il tutto come meglio descritto in seguito oltre che dettagliatamente nella perizia di stima ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**VALORE D'ASTA :** EURO 147.208,86

**OFFERTA MINIMA :** EURO 110.406,65

**Rilancio Minimo in caso di gara:** EURO 3.000,00

**Immobile occupato dalla parte eseguita.**

#### CONFINI

L'appartamento confina a Nord con interno 5 , a Sud con interno 6 scala B , ad Est viale Vesuvio , ad Ovest con corte interna fabbricato , fatti salvi altri o più recenti confini .

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Il ctu ha accertato che con concessione edilizia n.1395 del 19 dicembre 1972 il Comune di Volla rilasciava licenza per l'esecuzione di lavori edili per la costruzione di fabbricato per civile abitazione . In data 18 dicembre 1981 il Sindaco pro tempore rilasciava per suddetto fabbricato autorizzazione di abitabilità .Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi , come rilevato durante l'accesso,con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.1395 del 19 dicembre 1972, si rilevano difformità consistenti nella realizzazione di verande in vetro ed alluminio realizzate sul balcone prospettante viale Vesuvio lato est e su parte del balcone lato ovest. La difformità descritta determina un aumento di volume che non risulta sanabile pertanto si prevede doversi presentare apposita pratica edilizia per riportare lo stato dei luoghi preesistenti e pertanto dovendo ripristinare lo stato dei luoghi , si è provveduto a quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso.Si è considerato pertanto il ripristino dello status quo ante mediante la rimozione ed il trasporto a rifiuto a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalla demolizione delle suddette opere.Di ciò si è tenuto conto nella stima dell'immobile oggetto della presente procedura detraendo i costi afferenti il suddetto ripristino pertanto si è proceduto a quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione degli abusi che ammontano ad euro 500,00.

#### ONERI CONDOMINIALI

Importo medio delle spese condominiali €.588,00

Importo spese straordinarie già deliberate €.10.569,50



AVVOCATO  
BRUNO PARISI  
Via Pietro Vivenzio 7 80035 NOLA (NA)  
pec: bruno.parisi@pecavvocatinola.it  
e-mail: avv.brunoparisi@gmail.com – tel/fax 0816338619

Alla data del 31.12.2023 per quota residua dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e bollette d'acqua non pagate risulta un debito di euro 10.596,50  
Nola 07.03.2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Bruno Parisi