

**Avv. Ferruccio Fiorito  
CASSAZIONISTA**

**Via Riviera di Chiaia 242 - 80121 Napoli  
Tel. 0810765683-3387471219**

**P.E.O. [avv.ferrucciofiorito@gmail.com](mailto:avv.ferrucciofiorito@gmail.com) – P.E.C. [ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it)**

**TRIBUNALE DI NOLA AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc**

Procedura esecutiva immobiliare con **RGE 109/2024** del Tribunale di Nola

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Bernardel

L'avv. Ferruccio Fiorito con studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n.242, delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:

**A V V I S A**

che il giorno **04/06/2026 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Riviera di Chiaia 242 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a). **le offerte di acquisto dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita** e, quindi, **entro il 03/06/2026**;

(b). 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** l'automatica esclusione di tutte le offerte e con la precisazione che tale limitazione (*nell'ambito di vendita di più lotti*) opera in relazione al singolo lotto;

(c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

- **PREZZO BASE D'ASTA: EURO 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).**
- **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO 63.000,00 (euro sessantatremila/00)**
- **RILANCIO IN CASO DI GARA: EURO 2.000,00 (euro duemila/00).**
- **CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO.**

**- Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Acerra (NA) alla via Ugo**

**Foscolo n.16**, primo piano composto da ingresso/soggiorno con piccolo balcone su strada, due camere e bagno.

**DATI CATASTALI:** NCEU del comune di Acerra al foglio 52, particella 853, subalterno 1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 mq. (totale escluse aree scoperte 69 mq), rendita catastale euro 227,24.

**CONFINI:** Via Ugo Foscolo, proprietà aliena insistente sulla particella 160, cassa scale, ballatoio prospettante sulla corte comune (impropriamente accorpato all'appartamento quand'anche trattasi di porzione aliena) salvo altri e diversi e più recenti confini.

**- Piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Acerra (NA) alla via Ugo Foscolo**

**n.16, piano terra** (adibito a deposito in quanto poco idoneo sia per dimensioni che per accessibilità ad essere utilizzato come garage).

**DATI CATASTALI:** NCEU del comune di Acerra al foglio 52, particella 853, subalterno 8, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 19 mq., s. catastale 20 mq., rendita catastale euro 35,33.

**CONFINI:** il box auto posto sulla sinistra entrando nella corte comune dal portone d'ingresso allo stabile confina con corte comune e unità di proprietà aliena per tre lati salvo altri e diversi e più recenti confini.

**Dal punto di vista catastale**, l'esperto ha rilevato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base delle planimetrie catastali.

Sussiste conformità soggettiva dal momento che i beni risultano correttamente intestati per la piena ed intera proprietà alla esecutata.

Quanto, infine, alla verifica della conformità oggettiva, dal confronto tra le planimetrie catastali attuale e lo stato attuale dei luoghi, non emergono difformità, quand'anche per l'appartamento debba rilevarsi la sussistenza di un'impropria annessione di una porzione aliena (il balcone prospettante sulla corte interna). Va, inoltre, rilevato che la planimetria catastale reca un'erronea indicazione del nord geografico.

**Dal punto di vista urbanistico** l'esperto ha rilevato che la particella di terreno su cui insistono i beni (C.T. del Comune di Acerra, foglio 52, particella 853), è classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.1982): in Zona "B1" – Ristrutturazione di primo grado.

**Quanto alla regolarità edilizia: APPARTAMENTO:** l'esperto ha reperito due pratiche di

Denuncia di Inizio Attività (nel seguito DIA), la n. 2407/2006 (riferita all'appartamento) e la n. 27939/2006 (riferita al box), pure menzionate nei titoli di provenienza.

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico, non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie relative ai cespiti pignorati né risulta sia stato mai rilasciato per gli stessi, o per l'intero fabbricato, il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce dei documenti acquisiti in copia presso il suddetto ufficio tecnico nonché delle informazioni desumibili dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale, è dunque possibile riferire quanto segue:

- il fabbricato cui afferisce l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, ubicato nel nucleo del centro storico cittadino, risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, almeno per quanto concerne i primi due livelli (piano terra e piano primo);
- la porzione del piano primo cui afferisce l'appartamento in oggetto è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR n.380/2001, realizzato in forza della DIA n. 2407 del 26.01.2006 (cfr. allegato D-1), presentata dalla ...OMISSIS , avente ad oggetto i cespiti censiti in C.F. al foglio 1, particella 113, subalterno 1 (originario identificativo del bene in oggetto) e 4 (unità aliena); dalla relazione a lavori ultimati assunta al prot. 21310 del 25.07.2007, redatta dal progettista e direttore dei lavori arch. ...OMISSIS , si evince che tali lavori sono stati avviati in data 01.03.2006 e ultimati in data 24.07.2007; sotto il profilo catastale le modifiche scaturenti dall'esecuzione dei lavori sono state recepite con la variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" presentata in data 02.05.2006 (al riguardo si rileva che la planimetria catastale presentata con tale variazione è del tutto analoga al grafico di progetto allegato alla DIA);
- dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso e il grafico di progetto allegato alla predetta DIA n. 2407 del 26.01.2006, emerge la sussistenza delle seguenti difformità:
  - una porzione del ballatoio comune risulta impropriamente annessa alla consistenza dell'appartamento e trasformata in un balcone esclusivo;
  - per accedere a detto balcone direttamente dall'appartamento è stata realizzata una porta-finestra pure progettualmente non prevista;
  - trattasi di difformità che, comportando l'impropria annessione di porzioni aliene e ledendo, in tal

modo, il diritto dei terzi, non risultano chiaramente regolarizzabili sotto il profilo edilizio né con l'accertamento di conformità di cui all'art. 36/37 del DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. ordinaria) né con la sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. straordinaria), quest'ultima comunque inapplicabile dal momento che l'epoca di realizzazione degli abusi è verosimilmente successiva al termine 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel contratto di mutuo stipulato nel 2012, e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.).

L'aggiudicatario sarà, quindi, tenuto, al ripristino dello stato dei luoghi, consistente nella chiusura della porta-finestra e nella restituzione del balcone alla sua originaria adibizione ad uso comune, il tutto a fronte di un costo complessivo che può essere stimato in circa 2.500,00 € ivi comprese le spese di allineamento catastale.

**Quanto alla regolarità edilizia: BOX**, l'immobile è ubicato in fabbricato nel nucleo del centro storico cittadino, e risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, almeno per quanto concerne i primi due livelli (piano terra e piano primo);

- la porzione del piano terra cui afferisce il locale box in oggetto è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001, realizzato in forza della DIA n. 27939 del 06.11.2006, presentata da ...OMISSIS , avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso (da appartamento a box auto) e il frazionamento del cespite censito in C.F. al foglio 1, particella 113, subalterno 2 (originario identificativo del bene in oggetto); dalla relazione a lavori ultimati assunta al prot. 11079 del 12.04.2007, redatta dal progettista e direttore dei lavori arch. ...OMISSIS , si evince che tali lavori sono stati avviati in data 06.02.2007 e ultimati in data 05.04.2007; sotto il profilo catastale le modifiche scaturenti dall'esecuzione dei lavori sono state recepite con la variazione catastale per "divisione e cambio di destinazione" presentata in data 02.11.2006 (al riguardo si rileva che la planimetria catastale presentata con tale variazione è del tutto analoga al grafico di progetto allegato alla DIA);

- dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso e il grafico di progetto allegato alla predetta DIA n. 27939 del 06.11.2006, emerge la sussistenza delle seguenti difformità:

- all'interno del box è presente un piccolo soppalco in cemento armato progettualmente non previsto;

- il varco di ingresso è sormontato da una ampia tettoia non prevista nei grafici di progetto di difformità di lieve entità per le quali, anche al fine di preservare il diritto dei terzi (la tettoia, infatti, aggetta sul cortile comune), si ritiene opportuno prospettare, a cura e spese dell'aggiudicatario, il ripristino dello

stato dei luoghi, consistente nella demolizione del piccolo soppalco e nella rimozione della tettoia, il tutto a fronte di un costo complessivo che può essere stimato in circa 1.500,00 €.

Dal momento che agli atti del Comune di Acerra non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata e della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) parziale, secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici il tutto per un ulteriore onere stimabile in circa 1.000,00 €.

**Si riporta prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica dei beni, di cui si è tenuto conto nella formulazione del più probabile valore di mercato:**

- Interventi di demolizione e ripristino: 4.000,00 €
- Segnalazione certificata di agibilità: 1.000,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 5.000,00 €

**Vincoli od oneri condominiali:** Non risulta costituito alcun condominio.

**In ordine alla provenienza,** l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto alla debitrice esecutata, per la piena proprietà dell'intero, per atto di compravendita (al quale si fa riferimento per le più remote provenienze) rogato in data 10/10/2012 per notaio Mario Matano, rep.161884/23708, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 12/10/2012 ai nn. 37668/28489.

**Quanto all'occupazione,** l'immobile è occupato dall'esecutata e di tanto se ne dovrà tener conto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 560 cpc.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **gestore della vendita telematica** è la società ASTELEGALE.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 Avv. Ferruccio Fiorito.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<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 della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo dell'importo di euro 16,00.

L'offerta è irrevocabile.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (*come già detto*) 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 identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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 i dati di restituzione della cauzione; e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge, se coniugato in regime di 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o una 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 speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta, a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio).

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

#### **oppure:**

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del 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 del DPR n.68/2005; 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 del DM 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). l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con

modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <http://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 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.

Si precisa che:

A). esclusivamente 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ferrucciofiorito@avvocatinapoli.legalmail.it);

B). nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura "TRIBUNALE DI NOLA 109/2024 RGE" e aperto presso la BANCA Nazionale del Lavoro S.p.A. - SP.FIL.IN SEDE NAPOLI con il seguente codice **IBAN: IT 32 P**

**01005 03400 000000020497**

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 e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed 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 le seguenti precisazioni:

- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione 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 dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. 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 sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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

Nell'ipotesi di presentazione 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 ed il bene aggiudicato all'offerente;

b). se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed 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 TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, 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 dell'art.588 e 589 cpc;

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 dell'art.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: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci innanzi indicati.**

In particolare:

- 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 nominato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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 sino 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);

- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno 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.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

#### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, 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., n. 18421 del 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola Procedura esecutiva RGE 109/2024" o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 vendita) avrà versato il saldo prezzo 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 di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, 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.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Nola 109/2024 RGE" o con bonifico bancario

sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura.

### **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.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della 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 precedente 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;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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..

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c. tra novanta (90) e

centoventi (120) giorni (nel caso di prima vendita) ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni (nel caso di tentativi di vendita successivi) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima; della planimetria; di un numero congruo di fotografie, di un avviso (contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita con l'indicazione del valore d'asta e l'offerta minima presentabile, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita) e della indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per la partecipazione;

b). inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c). pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it*, almeno 45 (quarantacinque) 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.

d). mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante 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.

e). pubblicazione di Virtual Tour 360° dei beni pignorati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

f). pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - tramite il servizio "Social Media Marketing" - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta

di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Napoli 10/09/2026

Il professionista delegato

Avv. Ferruccio Fiorito