

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare rg.es. 60/2025 del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Bernardel.

L'avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20, delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:

A V V I S A

che il giorno **09.09.2026** alle ore **15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20 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 **08.09.2026**;

(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 132.000,00;

- OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA): EURO 99.000,00;

- **RILANCIO IN CASO DI GARA: EURO 3.000,00;**
- **CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: Pari almeno al 10% del prezzo offerto;**

Piena ed intera proprietà dell'appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (Na) – Via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare a piano primo con annesso locale cantinola a piano seminterrato e area cortilizia pertinenziale a piano terra, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza che si compone di una ulteriore abitazione a piano rialzato e cantinola a piano seminterrato. Il fabbricato è posto in Cicciano (NA) all'angolo tra le vie Sandro Pertini e Michelangelo De Riggi.

PIANO PRIMO– composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, w.c, w.c /Lavanderia e piccolo cucinino (che occupano entrambi parte del balcone sul lato est). Completano il piano due lunghi balconi sui lati est ed ovest del fabbricato.

PIANO PRIMO

Al piano in questione si accede dal blocco scala antistante che conduce all'ingresso dell'appartamento, varcati il quale ci si immette in un ampio ambiente soggiorno a sua volta direttamente connesso con la zona cucina. Da qui un lungo disimpegno si sviluppa in direzione longitudinale e connette gli altri ambienti dell'immobile composti da tre camere da letto e un ambiente w.c. posto su fondo del detto connettivo.

Completano il piano due lunghi balconi prospicienti i lati est ed ovest dell'appartamento. All'atto del sopralluogo parte del balcone est risultava parzialmente chiuso con pareti in muratura ed alluminio a delimitare due modesti ambienti adibiti a cucinino e piccolo w.c. a sua volta connesso con una delle camere da letto dell'appartamento.

L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,85.

Il bene si presenta globalmente in buono stato di conservazione generale, tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (iniziato a costruire sul finire degli anni ottanta), e in virtù certamente anche di una continuativa manutenzione ordinaria. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- l'impianto di riscaldamento è costituito da terminali in alluminio, alimentati da caldaia a metano posta esternamente;

- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore ENEL è posto esternamente. Si precisa che il contatore è al servizio anche del piano cantinato.

L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia al servizio dell'impianto di riscaldamento. Il contatore è posto esternamente. Si precisa che è presente unico contatore al servizio anche del locale cantinato a piano seminterrato.

- Il piano presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato (40x40 cm) ad effetto scacchiera per la zona giorno e il disimpegno; di colore chiaro con striature scure per le tre camere da letto. Per il w.c. interno si è optato per una pavimentazione di piccolo formato di colore grigio. Analogo il rivestimento parietale. Per il w.c. disposto sul balcone la pavimentazione è di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico di colore scuro. Analogo il rivestimento parietale ma di colore chiaro. I due balconi presentano invece una pavimentazione di piccolo formato (7x15cm) di colore grigio antisdrucchiolo. Soglie in granito. La scala, che dall'area esterna pertinenziale, conduce al piano in questione (nonché al piano seminterrato) presenta invece un rivestimento in gres ceramico.

- Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, protetti esternamente da napoletane in alluminio con lamelle orientabili di colore rosso.

- L'accesso principale è a mezzo di portoncino blindato rivestito con pannelli in legno.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono riscontrate tracce da infiltrazione; NON si evidenziano lesioni lungo le pareti interne. Non si notano invece distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti.

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO SEMINTERRATO– composto da: due locali cantinola e un modesto w.c. sul lato est (a confine con l'area esterna pertinenziale), collegati da disimpegno ad “L”.

Al piano in questione si accede dal blocco scala che conduce anche all'appartamento a piano primo. Varcata l'ingresso ci si immette in un corridoio ad "L" che connette con i due locali cantinola e il piccolo locale w.c. esistente.

L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,50 nel locale cantinola adiacente il blocco scala, che si riduce poi a 2,20 m nell'altro ambiente cantinola. Per il piccolo w.c. l'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,00, per la presenza di gradino entro cui sono alloggiati i relativi impianti di carico e scarico.

Il bene si presenta globalmente in modesto di conservazione generale, tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (iniziato a costruire sul finire degli anni ottanta), e in virtù anche della particolare destinazione d'uso.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento di assente;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista. Il contatore ENEL è posto esternamente ed è unico al servizio anche dell'appartamento a piano primo.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia al servizio anche dell'appartamento a piano primo. Il contatore idrico è posto esternamente e al servizio anche dell'appartamento a piano primo.

Il connettivo, un ambiente cantinola e il w.c. presentano una pavimentazione in gres ceramico di modesto formato. Il rivestimento parietale del w.c. è in gres ceramico di piccolo formato di colore grigio (analogo alla pavimentazione) con inserti a decoro. L'altro locale cantinola (cantinola 1 nei grafici del CTU), adiacente il blocco scala, risulta invece privo di finiture parietali (intonaci e tinteggiature) e pavimentazione.

- Gli infissi esterni sono in alluminio colore RAL senza taglio termico, protetti esternamente da griglie metalliche.
- L'accesso principale è dal vano scala a mezzo di modesto portoncino in legno.
- Si precisa che all'atto del sopralluogo la porzione di piano seminterrato in oggetto risultava connesso con la restante porzione del piano (non oggetto di pignoramento) a mezzo di vano porta posto sulla parete di fondo del disimpegno.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono riscontrate tracce da infiltrazione; NON si evidenziano lesioni lungo le pareti interne. Non si notano invece distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti.

AREA ESTERNA– composto da area esterna pertinenziale pavimentata.

All'area in questione si accede da via De Riggi, dove sono allocati i due cancelli pedonale e carrabile. Lo spazio si distribuisce a sud ed est del blocco scala che connette con l'appartamento e il piano seminterrato in oggetto. L'area esterna è caratterizzata da un modesto dislivello in direzione nord- sud. La pavimentazione è composta da un semplice massetto cementizio. L'area risulta delimitata su via De Riggi a sud e con altro spazio esterno (non oggetto di procedimento) ad est, da bassa recinzione in muratura. Su lato nord invece l'area risulta fisicamente connessa con altro spazio esterno, in assenza di recinzione di separazione.

Si precisa che è parte comune all'intero fabbricato il lastrico solare di copertura, raggiungibile dal blocco scala da cui si accede anche ai piani primi e seminterrato.

La superficie totale utile dell'appartamento è di **103,65 mq**; la superficie utile dei balconi è di **33,60 mq**; la superficie totale utile del cantinato S1 è di **55,20 mq**; l'area esterna pertinenziale utile è di **60,90 mq**.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Cicciano al foglio 7, particella 625, subalterno 111, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164 mq, rendita catastale euro 352,48, P1-S1.

CONFINI:

APPARTAMENTO P1

L'appartamento confina a nord con altra proprietà p.lla 623, ad est con area esterna cortilizia pertinenziale e blocco scala, a sud con via De Riggi e ad ovest con via S. Pertini.

CANTINOLA PS1

Il locale confina a nord con altra porzione di cantinola non oggetto di pignoramento, ad est con area esterna cortilizia pertinenziale e blocco scala, a sud con via De Riggi e ad ovest con via S. Pertini.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:

Relativamente all'intera consistenza immobiliare, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in atti a meno di:

Parziale chiusura del balcone lato est per la realizzazione di un piccolo cucinino e

ampliamento del w.c. esistente.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

- al fg.7 , p.lla 625

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per l'immobile NON risulta certificato di agibilità.

NON È IN PARTE VERIFICATA la regolarità urbanistica ed edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

NON Esiste il certificato energetico dell'immobile.

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.

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49/2000, evidenziano:

- a. Ampliamento del w.c. realizzato sul balcone a P1
- b. Parziale chiusura del balcone lato est

A1) Relativamente al punto a). – *Ampliamento del w.c.* – risulta chiuso parte del balcone esistente realizzando un ampliamento della sagoma planovolumetrica del w.c. esistente ed assentito.

B2) Relativamente al punto b). – *Parziale chiusura del balcone*– risulta parzialmente chiuso, mediante pareti in muratura ed alluminio, parti del balcone sul lato est in corrispondenza dell'ambiente cucina esistente ed adibito a piccolo cucinino .

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito alle discordanze rinvenute di cui ai **punti a), b)** queste sono a parere del CTU, per caratteristiche tipologiche, materiali utilizzati, ed in base alle informazioni raccolte ascrivibili al periodo successivo il rilascio della C.E. in Sanatoria 49/2000.

AGIBILITÀ

Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «*assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- **NON** è stato rinvenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

A seguito delle verifiche e dell'accertamento di conformità sopra specificato, si potrà procedere comunque a richiedere un certificato di agibilità mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari.

SANABILITA'

punto a) intervento NON sanabile; l'ampliamento del w.c. esistente ha determinato un aumento dei volumi e delle superfici assentite in contrasto con il PRG e le norme tecniche vigenti. Andranno pertanto previsti i costi per la rimozione di detto ampliamento.

punto b) intervento NON sanabile; la parziale chiusura dei balconi ha determinato un aumento dei volumi e delle superfici assentite in contrasto con il

PRG e le norme tecniche vigenti. Andranno pertanto previsti i costi per la rimozione di detta chiusura.

Pertanto,

- limitatamente all'art.17, comma 5, L. 47/85 (modificato dall'art. 46 comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile NON SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **ai punti a),b)** nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria;
- limitatamente all'art. 40, comma 6, L. 47/85 (nonché con quanto previsto dall'art. 46, comma 5 DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile NON SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **ai punti a),b)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Andranno pertanto previsti i costi per il ripristino dello stato luoghi come regolarmente assentito in C.E. in Sanatoria n. 49/2000.

Rimozione ampliamenti balcone (demol.+trasporto a rif.)= € 2.000,00

Vanno inoltre previsti i costi per separare fisicamente la corte pertinenziale con quella attigua (non oggetto di procedimento) sul lato nord e la chiusura del vano porta tra i due distinti locali cantinola al piano seminterrato.

Realizzazione opere di separazione (recinzione, tompagnatura vano, ecc.)= € 3.000,00

Vanno infine aggiunti gli importi relativi alle spese tecniche per la richiesta agibilità, certificazione impianti, nonché i relativi diritti di segreteria e l'APE, così determinati:

Diritti di Segreteria per agibilità= € 200,00

Spese Tecniche per agibilità= € 1.000,00

Certificazione Impianti= € 2.000,00

APE= € 300,00

TOTALE= € 3.500,00

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

RIMOZIONE OPERE ABUSIVE: € 2.000,00

Realizzazione opere di separazione: € 3.000,00

Diritti di Segreteria Agibilità: € 200,00

Spese Tecniche agibilità: € 1.000,00

Certificazione Impianti: € 2.000,00

APE € 300,00

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE € 8.500,00

TUTTO Oltre IVA.

Quanto all'occupazione, l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Quanto alla provenienza, il bene pignorato è pervenuto agli esecutati per:

- **per atto di compravendita** del 18.03.2002, numero repertorio 6914, Notaio Eleonora Napolitano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Caserta-SMCV il 02.04.2002 al n. 7046 di formalità;
- **dichiarazione di successione**, devoluta per legge, in morte di xxxx nato a xxx il xxxxx, deceduto il xxxxxx, presentata all'ufficio del registro di Nola, il 2.10.1990 den. N. 24 vol. n. 592, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Caserta-SMCV il 07.02.1990 al n. 22250 di formalità.

Il tutto così come meglio e dettagliatamente precisato ed analiticamente descritto nella relazione di stima del perito stimatore, Arch. Di Sena Andrea, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente 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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Edicom Finance srl**.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet www.garavirtuale.it

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Francesco Colucci**.

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 minorenni, 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);
- 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 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 avv.francesco.colucci@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.

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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario "CAUZIONI" intestato alla procedura (**Tribunale di Nola rg.es. 60/2025 conto cauzioni**) acceso presso **Banca Popolare Commerciale** con il seguente codice **IBAN IT27Y0560240020003000027615**, specificando nella causale in numero di RG della procedura.

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.garavirtuale.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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 giorno 11.09.2026 (coincidente con il 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:

-comunicerà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-comunicerà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e 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 R.G.E. 60/2025”* o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – vendita”* intestato alla procedura. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *“PROCEDURA - vendita”*.

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 al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, 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 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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 Procedura esecutiva R.G.E. 60/2025”* o con bonifico bancario sul conto bancario *“PROCEDURA – spese”* intestato alla procedura. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario *“PROCEDURA – spese”*.

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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

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 procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione

del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

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, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) 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* www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni 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 ed 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; l'inclusione dei *link* ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. 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) mediante la pubblicazione di *Virtual Tour 360°* degli immobili pignorati sul sito

internet www.astegiudiziarie.it.

f) mediante 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, Avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n.20 (cell 3492670357, email avv.francesco.colucci@gmail.com) 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, Avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n.20.

Il professionista delegato
Avv. Francesco Colucci