

GIUSEPPE MASSIMINO LAURI
avvocato

1

RGE 20/25

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 20/25

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Elisabetta Bernardel

Professionista delegato: avv. Giuseppe Massimino Lauri

Custode Giudiziario: avv. Giuseppe Massimino Lauri

L'avv. Giuseppe Massimino Lauri, con studio in Nola alla via P. Vivenzio 7,

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Elisabetta Bernardel

del 19/05/26;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante **RGE 20/25, promossa da**

Fall.to Fratelli Provenzale srl, controomissis art 147 d.lgs 196/03;

letti gli art. 591, 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **27/10/26**, alle **ore 16**, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe,

con modalità telematiche, più segnatamente **vendita senza incanto con**

eventuale gara in modalità asincrona, dell'immobile pignorato, di seguito

descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

BENI IN VENDITA

Letta la relazione di stima depositata dall'esperto Arch. Angela Strazzella, stabilito il

valore dell'immobile a norma dell'art. 568 cpc terzo comma, si determina che la

vendita avverrà in unico lotto come meglio appresso identificato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni siti in Casalnuovo di

Napoli, via Arcora n. 44:

Bene N° 1 - Appartamento scala B, int. 12, 4° e 5° piano e riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 67, cat. A/2, rendita € 433,82. Confinante il piano 4° con appartamento altra proprietà sub 68, pianerottolo, cassa scale e il piano 5° con altra proprietà sub 116, pianerottolo, cassa scale;

Bene N° 2 – box auto, piano S.I, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 89, cat. C/6, rendita € 48,86, confinante con bene altra proprietà sub 88, area di manovra e locale altra proprietà sub 90

Bene N° 3 – posto auto scoperto, piano terra, riportato al N.C.E.U. al foglio 10, p.lla 851, sub 2, cat. C/6, rendita € 10,85, confinante con posto auto sub 3, area di manovra e rampa di accesso.

Il titolo di provenienza è l'atto di compravendita per Notar Luigi Coppola del 02/10/2003 rep. 56248 racc. 17983 trascritto il 09/10/2003 ai nn. 41047/29331, con il quale l'esecutata ha acquistato, in regime di comunione legale con il coniuge, la piena proprietà dei cespiti pignorati.

Dal punto di vista urbanistico l'esperto ha posto in evidenza quanto segue:

Dall'analisi del titolo di provenienza nonché dalle verifiche eseguite presso il Comune di Casalnuovo di Napoli risultano le seguenti pratiche edilizie per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia formatasi per silenzio-assenso n. 15/8/93 prot. 48535 del 30/12/1991 Pratica Edilizia n. 414 confermata dal Comune di Casalnuovo con ordinanza n. 26 del 10/4/2001 e variata con concessione edilizia n. 26 del

26/10/2001

- Concessione n. 24 del 14/03/2003;

- Dichiarazione inizio lavori per il piano SI ai sensi della L.R.28/11/2001 n. 19

inoltrata al comune di Casalnuovo di Napoli in data 03/06/2003 prot. 26094.

Nello specifico la pratica n. 26 del 26/10/2001 presentata dalla società.....omissis

nella persona dell'amministratore unicoomissis, in variante alla concessione

edilizia 15/8/93 prot. 48535 del 30/12/91, aveva per oggetto la costruzione di un

fabbricato per civili abitazioni.

La concessione edilizia n. 24 del 14/03/2003 è stata rilasciata alla Società

....omissis in variante alla richiesta di Concessione Edilizia n. 414 del 30/12/1991

prot.48535, volturata alla società....omissis a sua volta variata con Concessione

Edilizia n. 26 del 26/10/2001 e successivamente volturata alla Societàomissis “.

- Dichiarazione di Inizio Attività per il piano SI ai sensi della L.R.28/11/2001 n. 19

inoltrata al comune di Casalnuovo di Napoli in data 03/06/2003 prot. 26094 dalla

Societàomissis nella persona dell'amministratore unico....omissis e avente per

oggetto la realizzazione, al piano SI, di box auto, cantinole e area di manovra.

Di tali pratiche, l'ente preposto ha inviato copia alla scrivente a mezzo pec ad

eccezione della pratica DIA per la quale, stante il mancato invio, la scrivente ha

provveduto ad acquisirne personalmente copia digitale con mezzi propri in seguito

ad ulteriore richiesta a mezzo pec.

Dal confronto eseguito tra la documentazione acquisita e lo stato attuale dei luoghi

risultano di fatto le seguenti difformità:

- piano quarto: diversa distribuzione interna e scala di collegamento con il

piano soprastante;

- piano quinto: diversa distribuzione interna, scala di collegamento con il piano sottostante, presenza di balcone esterno, diversa sagoma del sottotetto.

Si evidenzia altresì che nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 24 del 14/03/2003 tale piano è identificato come "sottotetto". La definizione di "sottotetto non abitabile" è riportata altresì nell'atto di compravendita con il quale i coniugi Provenzale Giovanni e Fico Cleofe acquistano il compendio immobiliare pignorato. In conseguenza di tali difformità urbanistiche la scrivente, nel calcolo delle superfici commerciali necessarie alla determinazione del valore di mercato, ha escluso la porzione di balcone del piano sottotetto e ha considerato lo stesso come locale accessorio non comunicante direttamente con il piano sottostante.

L'ente preposto ha altresì certificato che "agli atti dell'ufficio non risultano pratiche intestate aomissis .

Inoltre, nella documentazione ricevuta ed acquisita non è presente il certificato di agibilità.

Si precisa anche che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto arch.

Angela Strazzella, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e

www.astetelematiche.it.

Prezzo base € 153.000,00;

Offerta minima € 114.750,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

La gara (eventuale) avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo, ovvero entro le ore 29 ottobre 2026 salvo EXTRA TIME\PROLUNGAMENTO GARA di cui al successivo punto 11.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario, avv. Giuseppe Massimino Lauri, tramite il portale

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) **L'offerta d'acquisto**, in regola con **l'imposta di bollo di € 16,00 (da assolvere con modalità telematiche)**, potrà essere **formulata, entro e non oltre le ore 23:59 del 26/10/26**, esclusivamente **con modalità telematiche** tramite il **modulo web "offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché anche attraverso il portale della vendita telematica www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e 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 e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e

dell'eventuale documentazione necessaria ed in particolare: 1) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); 2) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; 3) i dati dell'offerente (se diversi 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; 4) l'indicazione del prezzo offerto e il termine del pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO", all'uopo debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 5) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima dei documenti di vendita pubblicati .

2) All'offerta, telematica, dovranno essere allegati: 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; 3) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 4) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto

o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del
soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del
provvedimento di autorizzazione (**a pena di inammissibilità**); 5) se il
soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (
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**
); 6) se l'offerta viene 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**); 7)
se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da
nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura
speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata
al soggetto che effettua l'offerta (**in mancanza la aggiudicazione avverrà
in proprio**);

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere: 1) sottoscritta con firma digitale e
trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 2) 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 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;

- 4) 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 intenda depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 204) aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; tel. 3457935676;

- 5) 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 pec del professionista delegato giuseppemassimino.lauri@pecavvocatinola.it;

6) 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;

7) **La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato "Trib. Nola RGE 20/25" avente le seguenti coordinate bancarie: IT 57 D 01005 03400 000000019765.** La cauzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 cpc, sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o laddove l'aggiudicatario non dovesse rendere la dichiarazione (antiriciclaggio) di cui all'art. 585 cpc quarto comma. **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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

8) Il professionista verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss. c.p.c. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica;

9) **La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it,** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

10) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: 1) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; 2) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro il giorno precedente la gara; 3) procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it. 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;

11) L'offerta presentata è irrevocabile. In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE: a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato, l'offerta sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali. In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà: a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c con le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del 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 prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta;

12) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara

telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI

RILANCI: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito

www.astetelematiche.it; 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in

aumento nel periodo di durata della gara; 3) il gestore della vendita

telematica comunicherà ai propri partecipanti ogni rilancio effettuato; **4) la**

gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le

verifiche di ammissibilità delle offerte; 5) la gara avrà termine alle ore

11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista

abbia avviato la gara, ovvero entro le ore 11 del 29 ottobre 2026.

EXTRA TIME\PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate

offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto

termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di

ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in

aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di

16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ORE). Si

precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione

dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il

fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno

decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti); 6) la

deliberazione finale sulle offerte per lo svolgimento della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; 7) qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 8) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

13) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà: 1) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms; 2) al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate

14) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

15) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

16) il professionista provvede sull'**ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**, che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc, qualora

ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta; e) il professionista delegato provvederà conseguentemente: e1) 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; e2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché e3) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

17) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo**

prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine perentorio e

non prorogabile di **120 giorni** (termine non soggetto alla sospensione

processuale) 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), ovvero entro

il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai

sensi dell'art. 571 cpc. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o

con bonifico bancario sul **conto** corrente intestato alla **procedura, di cui**

verrà fornito l'IBAN, (precisando che, ai fini della verifica della

tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico),

oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare

non trasferibile intestato al **"Tribunale di Nola RGE 20/25"**

.L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, a pena di inefficacia e

conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare a mezzo bonifico

bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare

non trasferibile all'ordine del professionista delegato, **"TRIB.NOLA RGE**

20/25", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (o quella

diversa e minore somma che potrà essere determinata a seguito della

volontà dell'aggiudicatario di volersi avvalere di agevolazioni fiscali) a titolo

forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la

restituzione di quanto versato in eccedenza. Il saldo prezzo ed il fondo

spese, se corrisposti a mezzo assegno circolare secondo le modalità sopra

indicate, andranno depositati presso lo studio del professionista delegato

sito in Nola alla via P. Vivenzio 7, dal lunedì al venerdì dalle ore 16 alle ore

19 e comunque previa intesa telefonica con il professionista medesimo;

18) l'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 cpc quarto

comma, entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà

trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella

consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte

dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel

suddetto termine, ai sensi dell'art. 587 cpc 1 comma, il G.E., con

decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la

perdita della cauzione a titolo di multa;

19) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto

dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà

contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo

studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini

dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

20) in caso di inadempimento di cui all'art. 587 cpc primo comma,,

l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme

versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del

secondo comma dell'art. 587 cpc;

21) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del

decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si

trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed

integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma delle legge 47\85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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;

22) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario;

23) Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato, salvo espresso esonero, potrà ottenere che l'immobile si liberato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.

L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e

non oltre 120 giorni dalla predetta istanza. **Allo stato attuale l'immobile è**

occupato dagli esecutati;

24) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A la parte è tenuta a versarla nei

termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg.

dall'aggiudicazione;

25) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico

dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento,

che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e

dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

26) L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

2. pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di

stima e gli allegati fotografici e planimetrici sui siti internet

www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della

scadenza del termine per il deposito delle offerte;

3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e

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, 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 sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita:

4. mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato

avv. Giuseppe Massimino Lauri