



TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 290/2018 G.E. dott. Gennaro Beatrice

AVVISO DI VENDITA



L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con Studio in Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. N. 290/2018



c o n t r o

- *Omissis;*

- *Omissis;*

- *Omissis;*



ad istanza di

- *Omissis;*

- *creditore intervenuto in surroga dell'originario procedente cfr. verbale di udienza del 01.02.2022) -*



**RENDE NOTO**

che, il sottoscritto delegato alla vendita, avvalendosi della facoltà di cui alla ordinanza di delega nonché dell'art 591 c.p.c., ha disposto la vendita, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., e sue modifiche della **piena ed esclusiva intera proprietà degli immobili pignorati, di cui ai residui lotti nn. 1 e 3 di cui alla relazione peritale in atti**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come pervenuti al debitore esecutato.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**



I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad



ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 1**

**Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19**, piano rialzato. Il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento ad uso artigianale, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 2, posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19. L'appartamento è composto da un'ingresso-soggiorno caratterizzato da un ampio spazio dotato di camino. Tramite un vano porta si accede alla cucina dotata di w.c. e annesso ripostiglio, cedente su un balcone di circa 10mq. Dal soggiorno si accede al disimpegno notte che porta a due camere da letto ed un w.c. con affaccio su balcone di pertinenza. Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza al fabbricato. L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità. L'appartamento è stato costruito con la C.E. n. 215 del 1979 e sue varianti del 1980 e 1983 tutte rilasciate ad uso artigianale. Nel 27.02.1995 prot. n. 2684 è stata presentata una domanda di Condono Edilizio ai sensi del D.L. n. 725 del 23.12.1994 per sanare diversa destinazione d'uso, pratica ancora in istruttoria.

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Terzigno - Fig. 6, Part. 2228, Sub. 2, Categoria A2, classe 5, cons. 8 vani, R.C. euro 516,46 – Corso Luigi Einaudi n. 19 piano T.**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**CONFINI:**

L'unità immobiliare confina a Nord con la scala condominiale identificata con il sub.1, ad Est con l'unità immobiliare adiacente distinta con il sub.3, a Sud con la rampa che dà accesso ai locali seminterrati e ad Ovest con il viale d'accesso all'immobile.

**Stato di occupazione: bene occupato dal debitore esecutato.**

**Corrispondenza catastale - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:** “... *Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. ...*”.

**Regolarità urbanistica - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:**

“... *Su detto immobile è stata presentata la domanda di Condono Edilizio L. 724/1994 richiesta dalla sig.ra omissis per il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad uso residenziale. La domanda ad oggi risulta da completare con i grafici dello stato di fatto e le relative relazioni tecniche. ... L'immobile è agibile, l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.215 del 04/05/1979 rilasciata dal Comune di Terzigno concedendo la costruzione di un seminterrato alla via Alveo Aponte, il tutto come da grafico allegato. Il grafico in allegato alla C.E. n.215 indica la costruzione di un piano seminterrato avente forma rettangolare con altezza netta di 350cm più lo spessore del solaio. Il volume seminterrato con destinazione non residenziale fuoriesce dal piano di campagna per un'altezza di 70cm. Il 26/02/1980 il sig. omissis protocolla richiesta al Comune di Terzigno per la costruzione di un piano rialzato e variazione dell'altezza del seminterrato, il Sindaco visto il parere favorevole della commissione edilizia in data 30/05/1980 e il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26/02/1980 rilascia la Concessione Edilizia in Variante alla n°215/1979 concernente la costruzione di piano rialzato alla Via Alveo Aponte trav. Privata, il tutto come da grafico allegato. Il 13.01.1983 prot. n.372 il direttore dei lavori Ing. Omissis, comunica al Sindaco di Terzigno il deposito avvenuto presso gli Uffici del Genio Civile dei calcoli antisismici per la struttura in cemento armato del suddetto fabbricato riportando gli estremi del prot. n.348 del 10.01.1983. Il 29.12.1982 il sig. omissis in data 29/12/1982 protocolla richiesta al Comune di Terzigno per l'approvazione della variante avente per oggetto una diversa*

*disposizione del fabbricato da adibirsi a lavorazione artigianale di abbigliamento, il tutto come si evince dai grafici allegati. il 07/01/1983 il Sindaco visto i pareri favorevoli della Commissione edilizia in data 7.01.1983, dell'Ufficiale Sanitario in data 13.01.1983 e della Commissione Beni Ambientali del 12.01.1983 rilascia la Variante alla Concessione Edilizia n.215 del 1979 riguardante la diversa disposizione del fabbricato, il tutto come da grafici allegati. Successivamente sono stati realizzati lavori per una diversa distribuzione interna al piano rialzato ed effettuati lavori di ampliamento al primo piano in assenza di qualsiasi tipo di titolo edilizio. Per sanare gli abusi sopra descritti, furono presentate due richieste di concessione in sanatoria ai sensi della legge n.724 del 23 dicembre 1994, protocollate al numero 2683 del 27.02.1995 a nome del richiedente omissis, ed al numero 2684 del 27.02.1995 richiedente omissis. Relativamente alla prima domanda con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P. T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno dell'importo di lire 2.757.000 (bollettino n.721) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 6.618,92 (bollettino n.0579) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. Relativamente alla seconda domanda, con unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio presso l'Ufficio Postale di Terzigno, dell'importo di lire 2.639.000 (bollettino n.723) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 5.228,07 (bollettino n.578) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. La seguente unità immobiliare distinta con il sub.2 ricade nella Pratica di Condonò prot. n.2684 del 27.02.1995 ai sensi della D.L. n°624 del 25.11.1994 e L. n.725 del 23.12.1994. Dallo studio delle pratiche presenti presso gli Uffici Comunali lo scrivente ha potuto constatare l'assenza di tavole tecniche attestante graficamente l'entità dell'abuso edilizio per la quale si richiedeva Istanza di*

Sanatoria, sulla quale L'ufficio tecnico non si è mai pronunciato nè tantomeno ha mai evaso diniego, per tale motivo la pratica risulta ancora aperta con la possibilità di integrarla e di richiederne il rilascio. ...”.

### **PREZZO BASE**

€ 56.531,25 (cinquantaseimilacinquecentotrentuno/25), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti €

2.000,00 (duemila/00) OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 42.398,44

(quarantaduemilatrecentonovantotto/44).

### **Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:**

- Atto di compravendita del 16.09.2008 numero di repertorio 79895 Notaio Giuseppe Lallo trascritto il 18.09.2008 ai nn. 49484/31931.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 3**

**Appartamento ubicato a Terzigno (NA) - Corso L. Einaudi n.19**, piano primo. Il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 06, part. 2228. sub. 5, posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito nel Comune di Terzigno, (Na) al C.so L. Einaudi n.19. L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno-cucina di circa 68mq, da qui si accede al disimpegno notte di circa 5,9 mq, al suo interno troviamo l'accesso al w.c. notte di circa 6,27mq, alla cameretta di circa 19,2 mq e alla camera matrimoniale di circa 17,7mq con al suo interno la cabina armadio di 5,7mq e il w.c. 6,8mq, il tutto risulta arredato in stile moderno, tutte le camere hanno l'affaccio sul balcone a livello. Antistante il fabbricato è presente un'area comune di pertinenza per la sosta di auto. L'immobile dista a pochi metri dalla casa Comunale e dai servizi di prima necessità.

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Terzigno - Fg. 6, Part. 2228, Sub. 5, Categoria A2, classe 7, cons. 5 vani, R.C. euro 451,90 – Corso Luigi Einaudi n. 19 piano 1.**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**CONFINI:**

L'unità immobiliare confina a Nord con la particella 1398, ad Est con la particella 1399, a Sud con la rampa che dà accesso ai locali seminterrati e ad Ovest con l'unità immobiliare distinta al Sub. 4

**Stato di occupazione: bene occupato dal debitore esecutato.**

**Corrispondenza catastale - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre,**

**dichiara:** “...Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sono: La planimetria

agli atti presenta una consistenza catastale e una distribuzione interna totalmente diversa dallo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente. Una prima difformità è lo sconfinamento di proprietà del

sub.5 nella proprietà del sub.4 (che non rientra nell'esecuzione immobiliare), la seconda è la diversa distribuzione degli spazi interni con l'aggiunta di superficie residenziale ricavata dalla

chiusura di una parte del balcone, il tutto è stato riportato graficamente nel rilievo dello stato dei luoghi consultabile alla pag.10 degli allegati parte integrante della perizia immobiliare.

L'immobile in oggetto presenta varie discordanze rispetto alla planimetria catastale, sia in merito

alla sagoma esterna sia alla consistenza interna in termini di superficie residenziale. Nello specifico risulta acquisita una parte dell'unità immobiliare adiacente identificata con il f.6, p.lla

2228, sub.4, per la quale non risultano atti di trasferimento immobiliare né titoli edilizi abilitativi se non due pratiche di condono edilizio presentate il 27.02.1995 prot. n. 2683 e 2684 dove si chiede

la sanatoria del sub.4 e del sub.5 con il cambio di destinazione d'uso del sub.2 e 3 al piano rialzato. ... Si rappresenta inoltre che in sede di accesso peritale si è riscontrato un ampliamento sul

versante Sud-Est con la chiusura di parte della superficie del balcone, con conseguente acquisizione di volume, cabina armadio e w.c. annessi alla camera matrimoniale. Si evidenziano

altri due volumi sul balcone, adibiti a lavanderia e ripostiglio, entrambi con accesso dal balcone. ...”.

**Regolarità urbanistica - come da relazione in atti l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:**

“... La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o

alberghieri. L'immobile è spoglio del Certificato di Agibilità in quanto la pratica di condono edilizio prot. n. 2684 del 27.02.1995 risulta carente di grafici edilizi e relazioni tecniche. l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù della concessione edilizia n.215 rilasciata dal Comune di Terzigno in data 04 maggio 1979 e successive varianti del 1980 e del 1983 per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale per la produzione di jeanseria. Successivamente sono state apportate delle modifiche di diversa distribuzione interna e modifiche dei prospetti del fabbricato in assenza di concessione edilizia per trasformare il piano rialzato da una destinazione artigianale a residenziale con l'ampliamento di un intero primo piano realizzando due appartamenti ad uso residenziale. Per sanare gli abusi edilizi furono presentate ai sensi della legge n. 724 del 23 dicembre 1994 due domande di condono edilizio, protocollate al numero 2683 richiedente omissis avente come oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano rialzato (lato Sx) per una superficie di 80mq residenziali e 50mq di superficie accessoria (attuale sub.3) e l'appartamento completamente abusivo al primo piano (lato Dx) avente superficie di 130mq residenziali e 20mq di superficie accessoria (attuale sub.4), ed al numero 2684 richiedente omissis avente come oggetto la sopraelevazione parziale del piano primo di un immobile esistente (lato Sx) per una superficie residenziale di 80mq e cambio di destinazione d'uso da artigianale a civile abitazione di parte del piano rialzato (lato Dx) Relativamente alla prima domanda con un unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P. T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno dell'importo di lire 2.757.000 (bollettino n.721) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con un unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 6.618,92 (bollettino n.0579) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. Relativamente alla seconda domanda, con un unico versamento sul conto corrente postale n.255.000 intestato ad "Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio" presso l'Ufficio Postale di Terzigno, dell'importo di lire 2.639.000 (bollettino n.723) in data 31 dicembre 1994, è stata pagata l'intera relativa oblazione. Con un

unico versamento sul conto corrente postale n. 11208808 intestato a "Comune di Terzigno Servizio Tesoreria" presso l'Ufficio Postale 40/412 dell'importo di euro 5.228,07 (bollettino n.578) in data 27 marzo 2007, sono stati versati gli oneri concessori. L'istanza di Condono Edilizio presente agli atti (all. pag.95 a 107) risulta da integrare con i grafici architettonici e relazioni tecniche. ...".

### **PREZZO BASE**

€ **41.343,75** (quarantunomilatrecentoquarantatre/75), come da stima peritale per la terza volta diminuita di ¼ trattandosi di terzo ribasso, aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 1.500,00 (millecinquecento/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 31.007,81** (trentunomilasette/81).

### **Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:**

- Atto di compravendita del 22.04.2008 numero di repertorio 79010 Notaio Giuseppe Lallo trascritto il 29.04.2008 ai nn. 21770/13732.

\*\*\*\*\*

### **LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICHE**

#### **- CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA -**

La vendita avrà luogo innanzi all'avvocato delegato, presso il suo Studio in **Napoli alla Via Maio di Porto n. 9, il giorno 30 APRILE 2025 alle ore 16,00 e seguenti.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

### **LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>),**

nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno 29.04.2025.**

\*\*\*\*\*

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

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

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

**Francesco Cipriani Marinelli.**

### 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/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

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

**L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

**\*\*\*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 ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 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 minorenni 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 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 (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

**In via alternativa, l'offerta potrà essere:**

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

**oppure:**

b) **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.**

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**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 [francesco@pec.avveiprianimarinelli.it](mailto:francesco@pec.avveiprianimarinelli.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 Nola Proc. Esec.n. 290/2018 RGE – indicare numero del lotto**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT28W0100503400000000013895**; 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.

**Si precisa che, 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 la precisazione che, 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.astetelematiche.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.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

**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.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13.00 del 07.05.2025** (coincidente con il settimo 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 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

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.

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 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.**

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.

### **SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo 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:**

**A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec.n. 290/2018 RGE – indicare numero del lotto".**

**B) o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – vendita" intestato alla procedura "Tribunale Nola Proc. Esec.n. 290/2018 RGE – indicare numero del lotto" acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita"**

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

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, secondo le modalità sopra indicate, 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.

### 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.**

**Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:**

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec.n. 290/2018 RGE – indicare numero del lotto".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura ("Tribunale Nola Proc. Esec.n. 290/2018 RGE – indicare numero del lotto")** acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"**

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

### **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. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della

legge 47/85 e successive modifiche.

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

**Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario,** il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE**

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (**e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare**) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfacente) o dal versamento delle spese (se soddisfacente) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

### **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.

#### **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. **almeno sessanta (60) giorni** prima della data fissata per la vendita;

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](http://www.astegiudiziarie.it) **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunalenola.it](http://www.tribunalenola.it);

c) pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *internet* [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://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*

**www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.nola.giustizia.it**, **www.reteaste.tv** 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. 200 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°** dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'avviso sarà inoltre comunicato almeno **30 giorni** prima della vendita ai **creditori iscritti non comparsi** ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9** (Tel. 081.5519272 fax 081.5516669 email [segreteria@avvciprianimarinelli.it](mailto:segreteria@avvciprianimarinelli.it)), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, 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 dell'Avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli (80133) alla Via del Maio di Porto n. 9.**



Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.



Si invitano altresì:

1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi; 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il professionista delegato

avv. Francesco Cipriani Marinelli

