USO PUBBLICITÀ

Dott. Salvatore Russo
Commercialista
Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586
80038 Pomigliano d'Arco (NA)
E-mail: russo.studio@gmail.com
PEC: salvatore.russo67@pec.it
www.russoepartners.com

TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA

R.G.E. 103/2022
(+ 78/2023 e 26/2024)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 103/2022 (+ 78/2023 e 26/2024)

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Miriam Valenti

Professionista delegato: dott. Salvatore Russo

Custode Giudiziario: dott. Salvatore Russo

***

Il dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6,

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Miriam Valenti del 03/06/2025;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante il numero RGE 103/2022 (+ 78/2023 e 26/2024), promossa dalla società Siena NPL 2018 S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Pignata, contro i sigg. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);

vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n. 16 dl 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att. c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

letto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **12/01/2027, alle ore 18.00, presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6**, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona),** dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Russo.

BENI IN VENDITA

Visto l'art. 591, secondo comma, Cpc si determina che la vendita avverrà in un UNICO LOTTO, come meglio appresso identificato, al **prezzo ribassato,** rispetto al prezzo determinato dalla perizia di stima in atti.

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato rurale denominato "Villa Macerata", sito in Liveri (NA) alla Via Macerata nn. 24-26, insistente su parte della p.lla 94, con annessa corte pertinenziale (p.lla 287) e appezzamento di terreno (p.lla 285) su cui insistono quattro manufatti (p.lle 641, 642, 643, 644) di cui uno sotterraneo (p.lla 641) utilizzati prevalentemente come depositi. Trattasi dell'ala sinistra di una vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata che si articola su cinque livelli: piano seminterrato, terra, primo, secondo e copertura. Il compendio immobiliare è servito da due vani scala, uno coevo al fabbricato, denominato "scala A" e uno più recente munito di ascensore, denominato "scala B". Il piano seminterrato si compone di tre unità immobiliari: a) deposito di grandi dimensioni (F. 3, p.lla 641, sub 1); b) cantina (F. 3, p.lla 94, sub 19 - porzione) c) cantinato (F. 3, p.lla 94, sub 15 - porzione). Il piano terra si compone di due unità immobiliari urbane: d) abitazione (F. 3, p.lla 94, sub 15) e) garage (F. 3, p.lla 94, sub 16) attualmente frazionato in due unità: garage adibito a deposito, dependance avente accesso indipendente dalla p.lla 285. Il piano primo in cui sono dislocate sale e saloni di rappresentanza con blocco centrale di servizi, cucine e soppalchi (F. 3, p.lla 94, sub 17- F/3). Il piano secondo mansardato, è suddiviso in due unità autonome: una adibita ad abitazione e l'altra adibita a deposito. In copertura vi è un camminamento, un terrazzo a cielo aperto e un terrazzo a gradoni che degrada al livello sottostante (F. 3, p.lla 94, sub 18- F/5).

L'intero compendio risulta così catastalmente riportato:

1. appartamento in villino sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, piano Terra-S1, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 94, sub. 15, Cat. A/7, classe 2, vani 17,5, R.C. 1.717,22;
2. locale autorimessa sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, piano Terra, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 94, sub. 16, Cat. C/6, classe 4, cons. 101 mq., R.C. 182,57;
3. unità in corso di costruzione sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, piano primo, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 94, sub. 17, Cat. F/3;
4. lastrico solare sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, piano 2, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 94, sub. 18, Cat. F/5, cons. 537 mq.;
5. locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, piano S1, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 94, sub. 19, Cat. C/2, classe 5, cons. 131 mq., R.C. 236,80;
6. terreno in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 287, corte o resede, consistenza mq. 327;
7. terreno, sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 285, qualità noccioleto, classe 2, mq. 34475, r.d. €. 543,05 e r.a. €. 213,66;
8. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 641, sub. 1, piano S1, Cat. C/2, classe 1, cons. 541 mq., sup. cat. 602 mq., R.C. €. 502,92;
9. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 642, sub. 1, piano T, Cat. C/2, classe 3, cons. 20 mq., sup. cat. 26 mq., R.C. €. 25,82;
10. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 642, sub. 2, piano T, Cat. C/2, classe 3, cons. 6 mq., sup. cat. 8 mq., R.C. €. 7,75;
11. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 642, sub. 3, piano T, Cat. C/2, classe 3, cons. 6 mq., sup. cat. 10 mq.; R.C. €. 7,75;
12. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 643, sub. 1, piano T, Cat. C/2, classe 2, cons. 157 mq., sup. cat. 167 mq., R.C. €. 170,28;
13. magazzino e locale deposito sito in Liveri (NA) alla via Macerata n. 6, riportato al Catasto Urbano al Foglio 3, p.lla 644, sub. 1, piano S1-T, Cat. C/2, classe 4, cons. 146 mq., sup. cat. 172,00, R.C. €. 226,21.

Costituiscono parti comuni la corte interna e il vano scala (Foglio 3, p.lla 94 sub 1 - BCNC).

VALORE D'ASTA: € 897.187,50.

OFFERTA MINIMA: €. 672.890,63.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: **€ 10.000,00.**

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in Liveri sono detenuti dall'usufruttuaria sig.ra ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) ed in parte occupati (pianto terra sub 15 e secondo piano sub 18) dalla stessa e dal coniuge, unitamente alla loro famiglia.

Il fondo rustico, identificato dalla p.lla 285, di piena proprietà del Sig. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.), è condotto in locazione dalla moglie Sig.ra ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) in virtù di contratto di affitto di fondo rustico, come coltivatrice diretta, stipulato in data 6.07.2021 e registrato in data 4.08.2021 al n. 006344-serie 3T. La durata della locazione fu stabilita in anni 15 a far data dal 6.07.2021 fino al 5.07.1936 e il canone annuo convenuto in Euro 300,00. Il contratto, sorto nel 2021, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo stesso dovrebbe ritenersi opponibile alla procedura, pur tuttavia, si è riscontrato, però, che il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

CONFINI

L'intero lotto confina a:

- Nord-est con p.lle 388, 389 del Foglio 3 del Comune di Liveri e p.lla 2 del foglio 5 del Comune di Marzano di Nola;
- Sud-est con p.lle 496, 2 e 263 del foglio 5 del Comune di Marzano di Nola;
- Nord-ovest con via Macerata, corte interna comune (F. 3, p.lla 94, sub 1) e p.lle 367 e 629 del foglio 3 del Comune di Liveri.

DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto, nella relazione di stima ha precisato che è stata acquisita la vax catastale per l'esatta individuazione della porzione di fabbricato di cui sono parte gli immobili sottoposti a pignoramento e i terreni annessi. È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica per l'immobile sito in Liveri.

Il fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, ricade: -zona E3 OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE del PRG; -SISTEMA DELLE MASSERIE DA VALORIZZARE CON ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA del PUC adottato. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA, art. 33 a cui si rimanda integralmente. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

Inoltre, l'esperto ha dichiarato che dalla consultazione delle planimetrie catastali di impianto, dalla lettura dei titoli di provenienza e da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri è emerso quanto segue: -il nucleo centrale della casa rurale, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, era già esistente al 21.06.1941, come riportato nella planimetria catastale di impianto e si articolava su due livelli più un piccolo seminterrato e, precisamente al piano terra erano dislocati: due depositi, cellaio, rimessa, cucina, stalla e pozzo, al piano seminterrato un lavatoio, al piano primo una soffitta con un vano. Nel tempo il corpo di fabbrica è stato oggetto di numerosi interventi edilizi e superfetazioni, con realizzazioni di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso. -Fu rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1, in data 14.04.2003, per ristrutturazione ed ampliamento (...) e, precisamente: a) realizzazione di una cantina al piano interrato per mq. 130.36 (...); b) ristrutturazione del piano terra con parziale cambio di destinazione d'uso (...); c) ampliamento a piano terra (...) per la realizzazione di un locale deposito di mq. 28.98 (...); d) realizzazione di tre balconi in primo piano sul lato interno del cortile per mq. 6.45 (...); e) ampliamento abusivo del 1° piano per la realizzazione di due vani di complessivi mq. 60.58 (...); f) realizzazione abusiva di un deposito agricolo in primo piano di mq. 176.28 (...); g) realizzazione abusiva del vano scala al primo piano di mq. 57.35 (...); h) ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso del 1° piano .... -Fu poi rilasciato permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005 per la realizzazione di un locale autorimessa interrato, sovrastante porticato, un terrazzo, un torrino scala ed installazione di un ascensore; -permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007 per la di opere di urbanizzazione primaria, per l'apertura di un nuovo varco carrabile (attuale civico 24) e per la sopraelevazione del muro di cinta a confine con la strada; -variante al permesso di costruire n. 7/05 del 28.07.2008 (permesso n. 6) che non prevedeva più realizzazione del previsto piano porticato ed il terrazzo superiore ma un piano interrato più ampio.

Dal confronto dei titoli edilizi suindicati con il rilievo dello stato attuale dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità: PIANO INTERRATO 1) Per il locale autorimessa: aumento di superficie del piano interrato, diversa dislocazione degli spazi interni, cambio di

destinazione d'uso, apertura di un secondo varco carrabile in prossimità dell'ampliamento effettuato e variazione delle aperture sui prospetti comunque interrati. 2) Variazione interna al piano cantinato, restringimento del varco di accesso dall'atrio alla cantina 2, realizzazione di un sottoscala, modifica del prospetto in corrispondenza del locale cantina 1. PIANO TERRA 1) Variazione prospettica nell'ingresso I2 per la realizzazione di un vano finestra, diversa dislocazione degli spazi interni, frazionamento del locale garage, apertura di un vano d'ingresso sul prospetto laterale. Il salone presenta un'altezza interna di m.l.1 3.90 in luogo di 3.80. PIANO PRIMO 1) variazione della destinazione d'uso da deposito a residenza, diversa dislocazione degli spazi interni, realizzazioni della stecca centrale dei servizi, realizzazione di soppalchi e variazioni prospettiche, ampliamento del terrazzo T4 e nuovo aggetto comunicante con il primo. PIANO SECONDO E COPERTURA Realizzazione abusiva dell'intero piano secondo con incremento di volume e variazione di sagoma nonché realizzazione sine titulo del camminamento superiore e del terrazzo belvedere. Tutti i manufatti esterni ricadenti sulla p.lla 285 sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, anche la posizione delle alberature e delle aree asfaltate non segue le indicazioni dell'ultimo progetto assentito. Gli illeciti suindicati non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente né tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli incrementi volumetrici laddove possibile e/o tener conto della sanzione alternativa alla demolizione ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia. Non sono state rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione a nome dei Signori ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.). Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità. Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso), ciò nel caso in cui la demolizione della parte abusiva non fosse tecnicamente possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione.

Si segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne e per le difformità volumetriche e prospettiche che resterebbero, in caso di applicazione della sanzione alternativa, non sanabili.

Infine, l'esperto ha dichiarato che non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

Il delegato precisa che per il lotto Uno non risulta costituito il condominio, né vi sono oneri condominiali arretrati. Infine, il delegato precisa che gli immobili vengono venduti con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

***

Il tutto come meglio descritto nella certificazione notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Arch. Adriana Pattinati, che devono essere consultate dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario dott. Salvatore Russo (info 081/8031586 e www.russoepartners.com) tramite il portale https://pvp.giustizia.it/pvp/, il quale fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene ed alle modalità di partecipazione alla gara.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di €. 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), **dovranno essere formulate entro e non oltre le ore 13:00 del 11/01/2027** esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it/pvp/),** nonché anche attraverso il portale della vendita telematica **(https://www.garavirtuale.it),** cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

2) All'offerta dovranno essere **allegati:**
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale del bene;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che effettua l'offerta.

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

4) Il file criptato in formato zip.p7m, contenete **l'offerta** ed i relativi documenti allegati, 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 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.

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 mail del professionista delegato salvatore.russo67@pec.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 corrente bancario intestato alla procedura e denominato **"TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 103/2022 – CAUZIONE" acceso presso la BNL S.p.A. avente le seguenti coordinate IBAN: IT76V0100503400000000019361**, specificando **nella causale il numero di R.G. della procedura.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. 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 nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

8) Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. 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'accesso all'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

9) 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 per la formulazione dell'offerta;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet **www.garavirtuale.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.

10) L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso 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 e 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 procederà alla delibazione 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 della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo 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 indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

11) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. A tal fine **l'offerta minima di rilancio non potrà essere inferiore ad €. 10.000,00 per il lotto UNO;**
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine **alle ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero entro le ore 11:00 del 14/01/2027.

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);

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;**
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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 ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

12) 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.

13) 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.

14) Il professionista provvederà sull'**istanze 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 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.

15) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di **120 giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421\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 con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nola procedura esecutiva n. 103/2022 R.G.E.".

Nello stesso termine l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato intestato a "Tribunale di Nola procedura esecutiva n. 103/2022 R.G.E. - SPESE", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, **ovvero**

pari alla minore 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 il pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese, se corrisposto a mezzo assegni circolari con le modalità sopra indicate, dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

16) 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.

17) 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 legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, con le modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso 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 **art. 41**, d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

18) 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;

19) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

20) 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 della 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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;

21) 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, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta.

22) la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a meno che l'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, manifesti l'eventuale volontà (scritta) di esonero dalla liberazione (se già non avvenuta).

23) 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;

24) 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.

25) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

***

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso, con relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore ai 120 giorni, per il primo tentativo di vendita, ed entro un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore ai 90 giorni, per i successivi tentativi di vendita;

2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e subito.it – almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenete in maniera riassuntiva i dati essenziali della vendita;

4. divulgazione dell'avviso mediante distribuzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Nola, lì 22/10/2026

Il professionista delegato

dr. Salvatore Russo