Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

TRIBUNALE DI NOLA
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **45/2025** del Tribunale di Nola Giudice dell'Esecuzione **dott. Gennaro Beatrice.**

L'avv. Vincenzo Barone, con studio in Somma Vesuviana (NA), delegato per le operazioni di vendita forzata degli immobili di seguito descritti:

AVVISA

che il giorno **2 FEBBRAIO 2027** alle ore 16:00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Somma Vesuviana alla Via Aldo Moro n. 71, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:
(a). le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse **entro le ore 23:59** del giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **1° FEBBRAIO 2027**;
(b). qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte e con la precisazione che tale limitazione (nell'ambito di vendita di più lotti) opera in relazione al singolo lotto;
(c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
Descrizione del lotto in vendita

LOTTO UNICO
piena ed intera proprietà di appartamento e locali cantinati ubicati nel Comune di Marigliano (NA) alla strada Comunale Selva n. 25/A (ex via CANNAVARIELLO n. SNC) Piano S1-1, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marigliano al **foglio 28, particella 1088, subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Totale: 142 m2 Totale escluse aree scoperte b): 135 m2, rendita catastale € 302,13, piano S1-1.

CONFINI
L'appartamento ubicato al primo piano confina su tutti i fronti con area esterna di pertinenza. La cantinola ubicata al piano seminterrato, divisa in più locali, confina ad est con un'altra unità immobiliare (sub. 2) e per i restanti versanti con area esterna di pertinenza. La particella 1088 confina a nord con la particella 516, ad ovest con la particella 1089, a sud con la particella 225 e ad est con strada privata.

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

DESCRIZIONE

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento ubicato al piano primo di un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato, con annessa quota di 1/2 dell'area esterna comune, avente superficie complessiva di circa 1.000 mq e priva di divisione materiale. Ai fini della determinazione della superficie convenzionale e del valore di stima è stata considerata la quota di 1/2 dell'area esterna comune.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Strada Comunale Selva n. 25/A, attraversando la particella 1089 del foglio 28, non oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate non risulta costituita una servitù di passaggio; tale criticità è stata considerata nella determinazione del valore di stima.

L'appartamento, dotato di quadrupla esposizione nord-sud-est-ovest, è composto da ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due disimpegni e due balconi.

Completa il lotto una cantinola ubicata al piano seminterrato, composta da tre locali, un bagno e un locale semiaperto, originariamente destinato a rampa di accesso dall'area esterna, il cui accesso risulta attualmente chiuso da un muro.

La superficie convenzionale complessiva, determinata considerando anche la quota di 1/2 dell'area esterna comune, è pari a 194,04 mq.

La relazione di stima rileva condizioni di manutenzione complessivamente medie, con finiture di media qualità e stato conservativo nel complesso buono.

Sono state rilevate tracce di umidità in alcune porzioni del solaio del bagno e della camera, riconducibili a fenomeni di condensa e/o a criticità provenienti dal tetto, nonché fenomeni di umidità di risalita, macchie, imbollatura e distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco in alcuni locali seminterrati, nel vano scala e nel pianerottolo comune.

La superficie catastale complessiva risulta indicata in visura in 142 mq, mentre quella al netto delle aree scoperte risulta pari a 135 mq; la relazione di stima rileva tuttavia discrasie rispetto alle superfici rilevate nello stato di fatto e prevede l'aggiornamento della planimetria e delle superfici catastali mediante pratica DOCFA.

Secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore, le difformità edilizie potrebbero essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, previa verifica dei relativi presupposti da parte degli uffici competenti, con eventuale relazione geologica e autorizzazione sismica.

I costi indicativi di regolarizzazione edilizia sono stimati in circa € 10.000,00, comprensivi degli oneri tecnici.

È necessario procedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, al ripristino della rampa di accesso ai locali seminterrati, mediante eliminazione del muro di chiusura e ripristino della pendenza della rampa, l'aggiornamento catastale mediante DOCFA, stimato in circa € 500,00, la voltura della ditta catastale relativa alla particella 1088, stimata in circa € 200,00, la stesura e il rilascio dell'attestato di agibilità, stimati in circa € 300,00, nonché le verifiche tecniche sugli impianti e, ove possibile, il rilascio della dichiarazione di rispondenza, con costo forfettariamente stimato in circa € 4.000,00.

Non risulta reperito l'APE, il cui rilascio è stimato in circa € 300,00.

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

L'area sulla quale insiste il fabbricato, identificata al foglio 28, particella 1088, è ricompresa nella componente strutturale del PUC del Comune di Marigliano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/05/2022 e successive deliberazioni, come ambito agricolo con elevata redditività e/o capacità produttiva, sottoposto alle prescrizioni dell'art. 23 delle N.T.A.; il POC non risulta allo stato approvato. Non risultano vincoli paesaggistici, artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali, usi civici, ordinanze di sequestro o abbattimento, né vincoli od oneri condominiali.
Il fabbricato, edificato successivamente al 01/09/1967, è legittimato dal Permesso di Costruire n. 78 dell'08/11/2007 e dal Permesso di Costruire n. 40 del 04/07/2016 per cambio di destinazione d'uso.
Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo, consistenti, al piano primo, nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella chiusura/apertura di alcune bucature esterne e nella diversa superficie e sagoma del balcone BL1 e, al piano seminterrato, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica della rampa di accesso dall'area esterna.
Secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore, le difformità edilizie potrebbero essere regolarizzate - mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. 105/2024, previa verifica dei relativi presupposti da parte degli uffici competenti, nonché mediante eventuale relazione geologica e autorizzazione sismica, con progetto strutturale in sanatoria presso il Genio Civile – con costi indicativi stimati dall'esperto in circa € 10.000,00, comprensivi degli oneri tecnici, salvo diversa quantificazione degli enti e dei professionisti competenti, oltre all'aggiornamento della planimetria e della superficie catastale mediante DOCFA, stimato in circa € 500,00, al ripristino della rampa di accesso ai locali seminterrati e alla predisposizione della documentazione necessaria per l'agibilità.
Non risultano reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune pratiche di agibilità o abitabilità.
È pertanto prevista, a cura e spese dell'aggiudicatario, la stesura e il rilascio dell'attestato di agibilità, con costo indicativo stimato dall'esperto in circa € 300,00.
È necessario procedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, al ripristino della rampa di accesso ai locali seminterrati, mediante eliminazione del muro di chiusura e ripristino della pendenza della rampa. È inoltre necessario procedere alla voltura catastale della ditta relativa alla particella 1088, concernente la quota di comproprietà dell'area esterna trasferita all'esecutato unitamente al fabbricato all'esecutato unitamente al fabbricato, per un costo stimato di circa € 200,00, come indicato nella relazione di stima.

SERVITÙ, DOMANDE GIUDIZIALI E FONDI PATRIMONIALI

L'accesso al fabbricato avviene attraversando la particella 1089, non oggetto di pignoramento, senza che dalle verifiche effettuate risulti costituita una servitù di passaggio.
Tale circostanza è stata considerata nella stima del bene.
Non risultano ulteriori diritti reali a favore di terzi, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, né fondi patrimoniali trascritti sul bene oggetto di vendita.

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Il cespite pignorato risulta occupato dall'esecutato.

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale, urbanistica e occupazionale dello stesso.

PREZZO BASE EURO 155.200,00 (CENTOCINQUANTACINQUEMILADUECENTO/00);

OFFERTA MINIMA EURO 116.400,00 (CENTSEDICIMILAQUATTROCENTO/00).

RILANCIO IN CASO DI GARA EURO 3.000,00

CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA (ALMENO 10% DEL PREZZO OFFERTO)

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 internet **www.garavirtuale.it**;

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

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo web "Offerta Telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria.
Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (**pari almeno al 10% del prezzo offerto**) e il pagamento del bollo (dell'importo di euro 16,00).

L'offerta è irrevocabile.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:
a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione (come già detto) che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte (e in caso di plurimi lotti la limitazione vale per il singolo lotto);
b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;
e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, se coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositare tale documentazione successivamente all'esito dell'aggiudicazione e al versamento del prezzo;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere formulata dal soggetto che esercita la responsabilità genitoriale, dal tutore o dal curatore, secondo il caso concreto, previa autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia del documento — ad esempio certificato del Registro delle imprese — dal quale risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, 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., dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

In via alternativa, l'offerta potrà essere:
sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.
Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:
(a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
(b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo http://pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. È attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00, tel. 3457935676.
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 vincenzo.barone@pecavvocatinola.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

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente "CAUZIONI" intestato al Tribunale di Nola – procedura esecutiva 45/2025 R.G.E., acceso presso **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con il seguente codice IBAN: **IT 26 S 01005 03400 000000021306**.
Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con le seguenti precisazioni:
- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci;
-la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.
Si comunica che la cauzione sarà trattenuta, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.garavirtuale.it**, presso lo studio del professionista delegato;
il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.
Nello specifico,
-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista:
-verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
-procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
-in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
Saranno dichiarate inefficaci:

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

-le offerte pervenute oltre il termine fissato;
-le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta);
-le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;
-le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
a).se l'offerta sarà 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 sarà inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:
a).in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;
b).in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

In particolare:
-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato **www.garavirtuale.it**;
-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; -il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato; -la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
-la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara, secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:
-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del già menzionato termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

(quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di **16 (sedici)** prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
-il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara **(ore 11:00)** e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine di svolgimento della gara, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta), nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica: -comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata; -comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, oltre iva se dovuta, dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato). Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Nola Procedura esecutiva 45/2025**" o con bonifico bancario sul conto corrente "PROCEDURA – vendita" intestato al Tribunale di Nola – procedura esecutiva 45/2025, IBAN **IT 26 S 01005 03400 000000021306**.
Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo in caso di pagamento a mezzo bonifico bancario alla data dell'ordine di bonifico.
L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.,

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.
In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, trattandosi di immobile abitativo, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, 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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Tribunale di Nola Procedura esecutiva 45/2025**" o con bonifico bancario sul conto corrente "PROCEDURA – spese" intestato al Tribunale di Nola – procedura esecutiva 45/2025, IBAN **IT 19 P 01005 03400 000000021022**.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato una 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 21 novembre 2007, n. 231.
A tal fine potranno essere utilizzati i modelli di dichiarazione antiriciclaggio presenti sul sito del Tribunale di Nola nella sezione 'modulistica'.
Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non venga resa entro il termine previsto, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eventualmente eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura sarà restituita all'aggiudicatario mediante bonifico sul conto corrente di provenienza. Resta ferma la comunicazione al Giudice dell'esecuzione per gli eventuali conseguenti adempimenti.

EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo prezzo e del fondo spese, nonché della dichiarazione scritta ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007 (innanzi richiamato) da parte dell'aggiudicatario. La bozza del decreto andrà poi rimessa al Giudice dell'esecuzione entro trenta (30) giorni dall'espletamento dei suddetti obblighi.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.
Il professionista delegato provvederà conseguentemente: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:
a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c., che per il primo tentativo di vendita, dovrà essere effettuata in un periodo non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mentre per gli eventuali successivi tentativi, la pubblicazione dovrà avvenire in un periodo non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni prima della medesima scadenza.
Sul Portale delle vendite pubbliche dovranno essere inseriti i seguenti documenti:
- un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita;
- copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;
- copia della perizia di stima;
- la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita;
- indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
b) inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;
c) con 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 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, 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.
L'avviso dovrà contenere i link ovvero l'indicazione degli indirizzi dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.garavirtuale.it, ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita.
L'avviso commerciale dovrà inoltre contenere l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita, nonché i link ovvero l'indicazione degli indirizzi dei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.garavirtuale.it, ove sono reperibili in dettaglio tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

Avv. Vincenzo Barone
80049 Somma Vesuviana – Via Aldo Moro, 71
Tel. 081.191177941 – Cell. 3475624953
avv.vincenzobarone@gmail.com
vincenzo.barone@pecavvocatinola.it

d) mediante la divulgazione dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali; o ai soggetti che svolgono la medesima attività dell'esecutato o che potrebbero essere comunque interessati all'acquisto, in caso di immobili ad uso commerciale, industriale, turistico, ecc.
e) mediante la pubblicazione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, trattandosi di immobile abitativo diverso da terreno, costruzione non ultimata o rudere. Per la realizzazione del Virtual Tour 360°, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., inviando una comunicazione all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo.
f) pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il servizio 'Social Media Marketing', di un annuncio all'interno della pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali social media, Facebook e Instagram, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
L'avviso sarà comunicato alle parti almeno 30 giorni prima della data della vendita e notificato (nel rispetto del medesimo termine) ai creditori iscritti non intervenuti (ex art. 569 ultimo comma cpc), nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di beni oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura si svolge contro il terzo proprietario ex art. 602 cpc).
Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.
Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.
Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Somma Vesuviana 26.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Vincenzo Barone