

*STUDIO Dottore Commercialista  
Rosa Matrisciano  
Via Dei Mille 41 Nola (Na)  
Pec: rossella.matrisciano@pec.it  
E-mail: studiodottrmatrisciano@gmail.com  
Tel/fax 081-5121870*

---

**TRIBUNALE DI NOLA**  
**Sezione Espropriazioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Ai sensi dell'art.570 e segg. c.p.c.**

**Procedimento di espropriazione immobiliare RGE n. 258/2016- 249/2018**

**G.E. dott.ssa Lorella Triglione**

Il professionista delegato **dott.ssa Rosa Matrisciano**, con studio in Nola (NA), alla Via Dei Mille, 41, iscritto nell'Albo dei Dottori Commercialisti di Nola;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Lorella Triglione del 19.2.2019;
- 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 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161 -quater disp. att. cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;
- letto l'art.161 ter disp. att. cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;
- letti gli atti del processo esecutivo **N. RGE 258/2016+249/2018**, promosso con atto di pignoramento regolarmente trascritto in data 09.11.2016 Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta;
- Creditore Pignorante: Unione Banche Italiane SpA, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall' Avv. Gianmario Parola, con il

quale elettivamente domicilia presso lo studio dell'Avv. Maria Pecoraro in Pomigliano d'Arco (NA), alla Via Rosario Flaminio, 19;

- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno **29.10.2021 alle ore 17.00 e seguenti**, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

innanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Nola alla via dei Mille 41, degli immobili ed al prezzo base in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO:**

**zona di terreno** nel Comune di Saviano (Na), alla contrada "Cerreto", Via Aliperti n.142, in C.T. al foglio **12**, p.lla **53**, **are 6.61**, sulla quale insistono un **appartamento** posto al piano rialzato composto da tre virgola cinque vani catastali, con **annesso locale deposito** al piano seminterrato, nonché un **manufatto mono-piano in c.a. allo stato rustico** privo di identificativo catastale. *L'appartamento* risulta completo nelle rifiniture interne ed esterne e risulta dotato di impianti primari, nonché di infissi interni (in legno) ed esterni (in legno) provvisti, questi ultimi, di napoletane di protezione in ferro. *Il locale deposito* risulta parzialmente completo nelle rifiniture interne. *Il manufatto mono-piano* risulta composto della sola struttura in c.a. allo stato rustico. L'area esterna scoperta, ricadente sulla p.lla 53, graffiata ai due fabbricati urbani, non è pavimentata ed è adibita, per la maggior parte, a verde-giardino. La consistenza immobiliare in oggetto si presenta, complessivamente, in **mediocre stato** locativo e manutentivo. Dati catastali: *l'appartamento* è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Saviano (Na) al foglio **12**, p.lla **53**, sub **2**, cat. A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 4, vani 3,5, r.c. €. 180,76, Via Cerreto snc, p.T, giusta variazione del **09.11.2015**

per inserimento in visura dei dati di superficie; *il locale deposito* è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Saviano (Na) al foglio **12**, p.lla **53**, sub **3**, cat. C/2(*magazzini e locali di deposito*), cl. 4, mq 63, r.c. €. 117,13, Via Cerreto, p.S1, giusta variazione del **09.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie; *il manufatto mono-piano* allo stato rustico non risulta censito in Catasto, in quanto risulta, tra l'altro, incompleto e/o in corso di costruzione;

*l'area esterna pertinenziale*, graffiata ai due fabbricati urbani, ricade sull'attuale p.lla **53** della maggiore estensione di **are 6.61** (giusta fusione delle ex p.lle **52** di are 2.80 e **53** di are 3.70 a mezzo di variazione del **12.02.2009** n. 134584.1/2009).

Confini: l'intera consistenza immobiliare **confina**, *in senso orario*, con p.lle 601, 267, 261, 265, 262, 170, 54, 50, 683, 48, 99, salvo diversi e altri.

Stato di occupazione: Il cespite oggetto di pignoramento risulta nel possesso dei debitori esecutati.

Diritti posti in vendita : La consistenza immobiliare in oggetto è **pignorata per la piena proprietà**.

#### **VALORE D'ASTA**

€ 141.750,00 (centoquarantunomilasettecentocinquanta/00)

#### **OFFERTA MINIMA**

€ 106.312,5 (centoseimilatrecentododici/50)

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**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 ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 12.00 del giorno 28.10.2021.**

**La vendita si terrà il giorno 29.10.2021 alle ore 17.00 e seguenti innanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Nola alla via dei Mille 41; 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.

### **MODALITÀ 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](http://www.garavirtuale.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott.ssa Rosa Matrisciano.

### **OFFERTA**

**L'offerta potrà essere formulata 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, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e 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.**

**-L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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.

**-sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

che, in via alternativa, l'offerta

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata,

oppure:

b) sia 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** 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, **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 rossella.matrisciano@pec.it; 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 versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale Nola causale Proc. Esec. n.258/2016-249/2018 RGE**) acceso presso BPER Banca S.p.A. Filiale di Nola con il seguente codice **IBAN IT31T0538740022000042944178** 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. cpc 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](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute. 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.

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 **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI** si **procederà**:

- a) **in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 cpc con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, sulla base dell'offerta più alta, 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; si precisa che l'offerta minima di rilancio deve essere pari

- **PER IL LOTTO UNICO** ad € 3.000,00 (euro tremila/00);
- 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 cpc, 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.garavirtuale.it](http://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 13.00 del 05.11.2021** (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;
- 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.

**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; 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 maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato).**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale Nola causale Proc. Esec. n. 258/2016+249/2018 RGE**) acceso presso BPER Banca spa Filiale di Nola con il seguente codice **IT31T0538740022000042944178**; con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Nola Procedura esecutiva RGE 258/2016+249/2018.

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 e con le stesse modalità di cui sopra, 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, 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.

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, 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.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560 comma 4 cpc).

## **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.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) mediante inserimento sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. dei 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 e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato;

- 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) mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita;

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

c) mediante pubblicazione, tramite il sistema “Aste Click” sui siti internet immobiliari privati (es. [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.nola.giustizia.it](http://www.tribunale.nola.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Ancora mediante pubblicazione sulla web TV/sito internet [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);

d) mediante inserzione per estratto, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, nell’edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano Il Mattino o La Repubblica (abbinata a quest’ultima testata giornalistica si provveda alla inserzione anche nella sezione dedicata alle aste giudiziarie sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)).

L’estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni sull’immobile offerto in vendita:

- il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto);
- l’ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano);
- la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq e/o in numero di vani);
- le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);
- lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché riferimenti alla situazione urbanistica ed edilizia dei cespiti;
- il valore d’asta, l’offerta minima per l’aggiudicazione, la data della vendita, il termine e le modalità di presentazione delle offerte;

- il nome e il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita e del custode giudiziario (se diverso dal delegato);

- i siti internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni).

Sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Ancora, mediante pubblicazione sul Free Press Rivista Aste Giudiziarie dedicato al Tribunale di Nola;

e) 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.

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, dott.ssa Rosa Matrisciano**, con studio in Nola (NA), alla Via Dei Mille, 41 (tel. 081/5121870 - 347/7859901 - fax 081/5121870), 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; fornire agli interessati precisazioni in ordine alla presentazione delle offerte e in genere di partecipazione alla 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.

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.

Nola, 19 luglio 2021

***IL PROFESSIONISTA DELEGATO***

Dott.ssa Rosa Matrisciano