

TRIBUNALE DI NOLA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 222/2022, Tribunale di Nola, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam Valenti.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **23 luglio 2024 alle ore 10.00** si procederà 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.

Precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **22 luglio 2024**;

(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;

(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

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Ivana Di Costanzo che forma parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

prezzo base € 135.210,00 (centotrentacinquemiladuecentodieci/00) offerta minima efficace € 101.407,50 (centounomilaquattrocentosette/50)

rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (tremila/00)

Piena ed intera proprietà di immobili – appartamento e garage - ubicati in Casalnuovo di Napoli (NA) alla via Montinaro n. 2, così descritti in perizia:

bene 1: appartamento posto al piano terzo costituito da soggiorno/cucina, un corridoio, una prima camera da letto con annessa cabina armadio, una seconda camera da letto, un bagno ed un terrazzo con accesso diretto dall'ambiente soggiorno seguito da ampia balconata, confinante a nord, sud ed ovest con area esterna e ad est con scala condominiale. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F. 12, p.lla 760, sub. 17, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 126 mq., tot. escl aree scoperte 113 mq., r.c. € 361,52.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Ivana Di Costanzo, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *“Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto. Differisce per numero di subalterno e numero di vani catastali (nel titolo di provenienza dell'anno 2003 l'appartamento era identificato come sub 6 e composto da 4,5 vani, all'attualità è idenificato con sub 17 e composto da 5 vani, a seguito di variazione catastale). Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita”.*

bene 2: garage posto al piano S1 accessibile da rampa con ingresso carrabile diretto su via Montinaro composto da unico ambiente pavimentato e dotato di impianto elettrico funzionante e di porta di chiusura a delimitazione dell'area di proprietà, confinante a nord con altra unità immobiliare, ad est con area condominiale e a sud e ad ovest con area esterna. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F. 12, p.lla 760, sub. 9 cat. C/6, cl. 4, sup. cat. 17 mq., r.c. € 31,61.

L'arch. Di Costanzo ha evidenziato che: *“Risulta esservi corrispondenza tra la descrizione del cespite alla data del trasferimento immobiliare in luogo di adempimento contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati riportati in catasto. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita”.*

L'esperto stimatore in relazione **ai due beni** ha verificato che: *“non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici”* nonché che: *“A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 inviata a mezzo PEC, in data 13/07/2023 con prot. n. 25907 all'Esperto veniva rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica, con il quale si certifica - che la particella censita in Catasto Fabbricati con il mappale n.760 (ex 754 a catasto terreni) del foglio 12 ricade, nel vigente P.R.G., in zona destinata a "Parcheggio"; - che non sussistono vincoli di tipo paesagistici, archeologici, architettonici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. - Le suddette zone del P.R.G. sono regolate dalle seguenti norme tecniche attuative: "PARCHEGGIO PUBBLICO" [...] Nelle zone già edificate le aree libere vanno utilizzate per integrare gli spazi di sosta e di parcheggio fino a soddisfare le esigenze di standard della popolazione insediata. L'Esperto precisa a tal proposito che il P.R.G. vigente, come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Casalnuovo di Napoli è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.546 del 05/08/1997 pubblicato, per l'esecutività sul B.U.R.C. n. 2 del 12/01/1998”.*

L'arch. Di Costanzo ha poi rilevato, in merito alla **regolarità edilizia del bene 1**, che: *“L'Esperto analizzati gli atti prodotti dall'UTC e visionati i luoghi, ha verificato che: l'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.164/1992 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 18/12/1992 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - variante alla Richiesta di Concessione Edilizia assentita ai sensi della Legge 94/82 con comunicazione inizio lavori del 29/09/1990 prot. n. 31327; e che per l'unità immobiliare identificata come BENE N. 1 (appartamento sito al piano terzo F.12 p.lla 760 sub 17) è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 e Legge 724/94 art. 39 di modifica alla Legge n.47/85 presentata in data 01/03/1995 con prot. gen n. 10215 dalla signora @@@ per le opere realizzate in difformità alla C.E. n.164/92 e successiva Richiesta di integrazione documentazione presentata dal sig. @@@ in data 23/09/2022 con prot. n. 35659. Per la stessa unità immobiliare, è stata poi presentata in data 05/04/2023 con prt. n. 13412, durante il corso delle operazioni peritali ulteriore documentazione integrativa alla Richiesta di Condonato prat. 2564/95 prot. n. 10213 del 01/03/1995 contenente relazione tecnica descrittiva e grafici espliciti delle opere realizzate in difformità. L'esperto a seguito di sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa in via Montinaro ha riscontrato per la suddetta unità immobiliare una diversa situazione dello stato di fatto rispetto ai grafici allegati alla con C.E. 164/1992 ed a quanto riportato nella descrizione della Domanda Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01/03/1995 con prot. gen.n.10215 contenente tecnicamente esclusivamente le seguenti informazioni: volumetria da sanare pari a circa mc 60,00 a causa di ampliamento per la trasformazione di una volumetria da uso tecnico ad uso abitabile. Avendo pertanto allo stato dei luoghi riscontrato una difformità rispetto alla*

C.E. n.164/92 ed essendo la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 01/03/1995 priva di grafici esplicativi degli effettivi volumi e superfici da sanare, l'Esperto non potendo ricostruire e definire l'effettiva o la probabile legittimità urbanistica del bene ha provveduto a richiedere ulteriori chiarimenti agli uffici di competenza del Comune di Casalnuovo in data 27/07/2023. Nello specifico il sottoscritto richiedeva se le richieste ed integrazioni relative all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, identificata come Bene n.1, presentate nel corso degli anni, potessero essere accolte e quindi concesse. In data 29/09/2023 con prot. n. 118 il tecnico istruttore del Comune di Casalnuovo del servizio Urbanistica - Antiabusivismo - Suap - 219/81 - Condono Edilizio inviava all'Esperto a mezzo PEC documento contenente la cronistoria urbanistica di presentazione domande edilizie e delle varie integrazioni, considerazioni tecniche, nonché l'esito di istruttoria conclusivo secondo il quale si riteneva che: "la domanda di condono edilizio, Prat. 2564 p.llo 10213 del 01/03/1995, deve essere assoggettata a procedura di avvio del procedimento di annullamento di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990". Si precisa inoltre che in data 18/05/2023, successivamente il primo accesso effettuato presso i luoghi di causa, l'amministratore di Condominio, dott. @@@@, informava l'Esperto stimatore a mezzo PEC che per l'appartamento in questione erano in corso delle lavorazioni edili al fine di eliminare pericolo di caduta calcinacci. Gli uffici di competenza del Comune di Casalnuovo non forniscono alcuna documentazione e/o comunicazione presentata dai proprietari dell'unità immobiliare attestante l'esecuzione tali lavori edili.

La valutazione della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare: BENE n.1, verrà eseguita tenendo conto documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Innanzitutto si osserva che dalla tavola grafica della Concessione Edilizia Edilizia n. 164/92 l'intervento concesso è relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione. Dal confronto dell'elaborato grafico allegato al predetto titolo, escludendo la domanda di Condono Edilizio ritenuta dall'Ufficio comunale competente come da comunicazione del 29/09/2023 prot. n. 118, e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità, rappresentate graficamente nelle tavole prodotte dal sottoscritto Esperto ed allegate al presente elaborato peritale e di seguito descritte: 1. diversa distribuzione degli spazi interni; 2. incremento di volumetria residenziale mediante acquisizione e cambio di destinazione d'uso del locale "sala macchina e vano ascensore" con accesso detto dal pianerottolo della scala; 3. diversa realizzazione di tompagnature mediante modifica della sagoma esterna dell'unità immobiliare e modifica delle superfici non residenziali (balconi). **Le difformità sopra elencate costituiscono un abuso edilizio, essendo state realizzate in difformità al titolo abilitativo rilasciato.** Tenuto conto che le difformità riscontrate riguardano un incremento di superficie e di volumetria di tipo residenziale e modifica delle superfici non residenziali, nonché una sostanziale modifica della sagoma dell'unità immobiliare e che per quest'ultima è stato già disposto l'annullamento della Domanda di Condono presentata in data 01/03/1995 Prot. Gen. n.10215 con la quale si richiedeva appunto la Sanatoria degli abusi eseguiti e tuttora presenti, ne consegue che le difformità riscontrate debbano essere ripristinate nel rispetto di quanto assentito con C.E n. 164/92 rilasciata in data 30/03/1992 (ultimo titolo abilitativo rilasciato). Tale ripristino dello stato dei luoghi potrà essere eseguito previa presentazione di SCIA in SANATORIA per ripristino dello stato dei luoghi e diversa distribuzione degli spazi interni, e pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal Responsabile del procedimento; in questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione media, ossia 2.840,00 euro. Oltre l'importo della sanzione pecuniaria dovranno sommarsi le relative spese tecniche ed il costo dei lavori (valutati a corpo), il tutto verrà detratto dal valore di stima dell'immobile. Si riporta di seguito elenco delle lavorazioni da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi. • Realizzazione di vano di

accesso al locale sala macchina da pianerottolo scala • Realizzazione di tompagnatura tra sala macchina da unità immobiliare • Demolizione di tompagnatura esistente prospicienti i terrazzi/balconi • Realizzazione di nuova tompagnatura e vani • Ripristino pavimentazione • Installazione infissi • Opere di preparazione e tinteggiatura • Adeguamento impiantistico • Trasporto a discarica autorizzata, analisi e smaltimento rifiuti

Considerando che per l'unità immobiliare, al fine della regolarizzazione urbanistica, verrà eseguito il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione e ricostruzione delle tompagnature come da C.E. n.164/92, e quindi mediante lo spostamento delle tompagnature verso l'interno della sagoma, aumentando l'altezza media utile interna fino a 2,40 mt, l'unità immobiliare potrà essere assimilabile ad un sottotetto. L'esperto, in fase di sopralluogo presso i luoghi di causa ha inoltre riscontrato che l'altezza interna media dell'unità immobiliare (considerando altezza massima e minima, rilevata escludendo la controsoffittatura interna esistente) risulta essere inferiore ai 2,70 mt, non rispettando pertanto un requisito minimo di abitabilità. Affinchè l'unità possa essere ritenuta abitabile (e non essere assimilabile invece, avendo un tetto a falde e altezza media inferiore ai 2,0 mt, ad un sottotetto non abitabile), successivamente il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione della sagoma esterna come da posizionamento indicato nella C.E. n.164/92, per l'unità immobiliare in questione dovrà presentarsi una SCIA per ristrutturazione edilizia, con finalità di recupero sbitativo di sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.15/2000. Le spese tecniche per l'apresentazione della pratica verranno detratte dal valore di stima dell'immobile” (sottolineato e grassetto aggiunti n.d.r.).

L'esperto stimatore in merito alla **regolarità edilizia del bene 2** ha invece verificato che: *“La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. A seguito di richiesta effettuata in data 13/04/2023 all'Esperto vengono rilasciati da parte dell'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) la seguente documentazione relativa al piano seminterrato: • Concessione Edilizia n.164/92 - tavola grafica per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Vittorio Emanuele - Via Giacomo Fontana - rilasciata in data 30/03/1992. L'Esperto analizzati gli atti prodotti dall'UTC e visionati i luoghi, ha verificato che: l'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.164/1992 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli il 18/12/1992 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni - variante alla Richiesta di Concessione Edilizia assentita ai sensi della Legge 94/82 con comunicazione inizio lavori del 29/09/1990 prot. n. 31327 e che il fabbricato prevedeva la realizzazione di un piano cantinato accessibile mediante discesa di accesso. L'esperto a seguito di sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa in via Montinaro ha riscontrato per la suddetta unità immobiliare BENE N.2 una diversa distribuzione degli spazi interi al piano cantinato rispetto ai grafici allegati alla con C.E. 164/1992. Le difformità riscontrate possono essere considerate lievi e solo di diversa distribuzione degli spazi interni pertanto e possono essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in SANATORIA per diversa distribuzione interna, contestualmente alla Segnalazione già prevista per sanare gli abusi del BENE N.1. Pertanto non si considerano ulteriori spese tecniche di presentazione nè sanzioni pecuniarie extra”.*

PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta ai debitori eseguiti in virtù di atto di compravendita per notar Carlo Tafuri del 24 marzo 2005, rep. 294154, racc. 73899, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 30 marzo 2005 ai nn. 16117 di Registro Generale e 9456 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima ed alla relazione notarile depositata nel fascicolo

d'ufficio che formano parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento ed il garage sono nel possesso dei debitori esecutati.

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 avv. Marco D'Arcangelo.

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 dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- 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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- 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 e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

-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 (a pena di inammissibilità);

-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 a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del D.P.R. 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 D.M. 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 <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.

Si comunica, inoltre, che:

-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 potrà essere formulata mediante invio

a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

-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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura e, precisamente, a: "**TRIB. NOLA R.G.E. 222/2022**" (c.d. conto cauzioni) recante il seguente IBAN: **IT 77 K 01005 03400 000000016805**.

Il bonifico, con causale "**Trib. Nola R.G.E. 222/2022 – cauzione Lotto unico**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte:

-il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- il professionista delegato verificherà l'effettivo accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, 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 l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

Specificamente,

-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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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.

Si precisa che 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 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.

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 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 e il bene aggiudicato all'offerente, 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione 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.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci** che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 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 settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 30 luglio 2024**;

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 (con l'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;
- 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione tenendo presente che qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, **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.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà eventualmente essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Trib. Nola R.G.E. 222/2022**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta 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. n. 385 del 1993.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri, i diritti e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico pari al venti per cento 20% 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, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Trib. Nola R.G.E. 222/2022**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Nola con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia dell'arch. Ivana Di Costanzo che forma parte integrante del presente avviso.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la vendita;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- mediante pubblicazione 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 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, e sul sito web del Tribunale www.tribunalenola.it;

- mediante 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 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- mediante la pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell'immobile pignorato sul sito internet

www.astegiudiziarie.it;

3) sarà effettuata la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso riproduzione dello stesso in n. 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale distribuiti, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile staggito e nei luoghi limitrofi, in caso di immobili residenziali.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato

avv. Marco D'Arcangelo