

TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 173/2017

G.E. dott.ssa Miriam Valenti

SECONDO AVVISO DI VENDITA

L'avv. Margherita Cepollaro, con Studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valenti in data 27.03.2019 e comunicata in data 2.04.2019

AVVISA

che ha disposto la vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e sue modifiche, della **piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato costituente LOTTO UNICO**, di cui alla relazione peritale in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto al debitore esecutato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>** e **www.asteannunci.it**

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI:

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via E. De Filippo n.29, piano terzo, composto da ampio soggiorno ingresso con ripostiglio, cucina abitabile con bagno, due camere da letto e bagno.

Il bene afferisce ad un fabbricato che fa parte del “Parco Mimose”, edificio D; trattasi di una zona prevalentemente residenziale, ben collegata in quanto dista a pochi minuti dalla centrale via Corso Umberto dove si trovano diversi esercizi commerciali, scuole e collegamenti vari. L'appartamento ed il fabbricato di afferenza si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

DATI CATASTALI - riportato nel catasto fabbricati del comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 7, p.lla 647, sub.14, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5,5, superficie catastale 112,00 mq, rendita 397,67, piano 3.

CONFINI - l'immobile confina con appartamento interno 11; con pianerottolo della cassa scale; con sottostante traversa privata.

SUPERFICI – superficie netta abitazione 90,67 mq, superficie netta balcone 20,50 mq; superficie lorda appartamento 106,90 mq, superficie lorda balcone 20,50 mq; superficie convenzionale abitazione 106,90 mq, superficie convenzionale balcone 5,13 mq; totale superficie convenzionale 112,03 mq.

Sullo stato di occupazione – l'unità immobiliare in vendita è occupata dalla debitrice esecutata, e dai figli. Il tribunale di Nola con sentenza del 31.03.2016, pubblicata l'8.04.2016, ha pronunciato la separazione personale della debitrice esecutata e del marito assegnando la casa coniugale, ovvero l'immobile pignorato, alla debitrice esecutata. La sentenza non è stata trascritta.

Situazione condominiale - l'appartamento in vendita fa parte di un fabbricato in cui è costituito il condominio. L'importo medio annuo della quota condominiale ordinaria di spettanza dell'immobile in vendita risulta essere pari ad euro 630,00 mentre quello mensile è pari ad euro 52,50. La debitrice esecutata con riferimento alla gestione degli anni 2017-2018 risulta morosa dell'importo di euro 1.260,00

Situazione catastale

Corrispondenza catastale:

L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a meno delle seguenti difformità: sulle visure catastali la superficie catastale risulta essere mq. 115 anziché mq. 112 riscontrati al momento del sopralluogo.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Tiziana Mazza e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato, come emerge dal certificato della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs. 42/2004, parte terza dedicata ai beni Paesaggistici. Il ctu ha accertato, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori nell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs. 22.01.2004 n.42 parte seconda dedicata ai beni culturali aventi nei confronti dell'immobile in vendita

Ai sensi della deliberazione della giunta comunale n.88 del 10.04.2015 del PUC (Piano Urbanistico Comunale), l'edificio ricade nella zona residenziale di completamento B, sottozona B3 di completamento.

Regolarità edilizia

L'esperto ha accertato che l'immobile in vendita risulta regolare per la legge 47/1985 e che la costruzione non è antecedente all'1.09.67.

In particolare il ctu ha accertato che "La costruzione dell'immobile di cui è parte l'appartamento oggetto di stima venne eseguita in virtù delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Casalnuovo, ossia:

- concessione edilizia del 24.02.1985 n.15;
- successiva variante formatasi, ai sensi della legge 94/82 e successive modifiche, per il silenzio assenso a seguito della domanda di variante presentata al comune di Casalnuovo in data 22.05.1987, protocollo n. 14253".

A nome della debitrice eseguita non sono risultano presentati ulteriori titoli edilizi abilitativi (CILA, SCIA, DIA, ecc).

Dai controlli che il CTU ha svolto presso i competenti uffici comunali non è emersa la dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dei luoghi.

Come si legge a pag. 10 della relazione tecnica “dal confronto tra il progetto allegato all’ultima autorizzazione edilizia ed il rilievo eseguito esiste corrispondenza”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- non esiste il certificato energetico dell’immobile/APE;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico.

Vincoli artistici, storici etc; diritti demaniali, usi civici, censi e livelli

Il bene in vendita:

- non è gravato da censo, livello né da uso civico;
- non sono presenti diritti demaniali.

PREZZO

PREZZO BASE: € 122.193,75 (centoventiduemilacentonovantatre/75)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE €

91.645,31(novantunomilaseicentoquarantacinque/31)

RILANCIO minimo in caso di gara tra offerenti: € 3.000,00 (tremila/00)

Determinazione del prezzo del bene costituente LOTTO UNICO

Nel proprio elaborato peritale l’arch. Tiziana Manzo ha determinato il valore di mercato dell’immobile in euro 168.045,00 moltiplicando il valore unitario stimato in euro 1.500,00 €/mq per la superficie pari a 112.03 mq.

A tale importo ha decurtato i seguenti oneri

- euro 1260.00 per oneri condominiali;
- euro 500,00 per certificazione impianti;
- euro 3.360,00 per l’assenza della garanzia per vizi del bene nella misura del 2%.

Conseguentemente, operando le predette decurtazioni, l’esperto è pervenuto al valore finale pari a 162.925,00 che è stato il prezzo base del primo esperimento di vendita.

L’immobile è pervenuto all’esecutata in virtù del seguente titolo:

atto di compravendita del 30.04.2010, a rogito Notaio Raffaele Orsi, trascritto in data 6.05.2010 ai nn. 14854/21569 con il quale la sig.ra *omissis*, rappresenta in forza di procura speciale dal sig.

omissis, ha venduto alla debitrice esecutata, che ha acquistato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita nel comune di Casalnuovo di Napoli con accesso dalla seconda traversa di Corso Umberto I (oggi via De Filippi n.29) facente parte del fabbricato denominato “Parco delle Mimose” e precisamente:

- appartamento facente parte del fabbricato D, la piano terzo distinto con il numero 12, composto da tre vani ed accessori, in catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 647, sub.14, piano 3, cat. A/2, cl.5, vani 5,5;
- posto auto pertinenziale al piano terra distinto con il n. 8 riportato in catasto terreni al foglio 7, p.lla 727, are 00.08, R.D. euro 0.19, R.A. euro 0.05.

Precedenti titoli di provenienza

Alla dante causa dell’esecutata l’immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 29.11.1994 a rogito Notaio Enzo Salomone, trascritto a Napoli 2 in data 19.12.1994 ai nn. 37633/28340 con cui il sig. omissis e la sig.ra omissis, nella qualità di genitori e legali rappresentanti della stessa, hanno acquistato dalla società omissis la piena proprietà dell’immobile pignorato e dell’annesso posto auto.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO

CON MODALITA’ TELEMATICHE

– CON EVENTUALE GARA IN MODALITA’ ASINCRONA –

La vendita avrà luogo innanzi all’avvocato delegato, presso il suo Studio **in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26, il giorno 6 FEBBRAIO 2020 alle ore 15:30 e seguenti.**

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 13.00 del giorno 5 FEBBRAIO 2020.

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. Margherita Cepollaro.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel

momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato margherita.cepollaro@forotorre.it;

B) nel caso di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario "CAUZIONI"** intestato alla procedura **(PR ES TELE RGE 173/2017 CAUZIONE TR NOLA)** acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli filiale di Via Toledo con il seguente codice **IBAN IT32 X010 0503 4000 0000 0008 754**. 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; 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). **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 **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà:

- a) in primo luogo ed IN OGNI CASO** alla gara ex art.573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta**, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia

comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.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 13 febbraio 2020** (coincidente con il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento

entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore);

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine 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:

A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Nola Proc. Esec. n. 173/2017 RGE”**.

B) **o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita”** intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 173/2017 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. **In questo ultimo caso l’aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario “PROCEDURA - vendita”**

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

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l’esecuzione forzata si svolge su impulso o con l’intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all’art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l’aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell’art.2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell’art.41 D.Lgs.385/1993.

FONDO SPESE

L’aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo**, dovrà versare un importo pari al **venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da

parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Nola Proc. Esec. n. 173/2017 RGE".**
- B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 173/2017 RGE) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA – spese"**

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli

interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell’ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA’ LEGALE

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

a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c.;

b) Inserimento dell’avviso di vendita e dell’ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all’indirizzo www.asteannunci.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web www.tribunale.nola.giustizia.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it;

c) pubblicazione, tramite il sistema “Aste Click” sui siti *internet* immobiliari privati (es. www.casa.it e 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, www.tribunale.nola.giustizia.it, www.asteavvisi.it, 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;

- d) Mediante inserzione per estratto, **nel termine di almeno quarantacinque giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del **quotidiano Il Mattino**;
- 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, Avv. Margherita Cepollaro, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del carretto n.26** (Tel. 081.552.16.24 - fax 081.552.58.68) - email margheritacepollaro@libero.it pec:margherita.cepollaro@forotorre.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'Avv. Margherita Cepollaro in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (procedente 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 creditore 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.

Napoli-Nola, 13 novembre 2019

Il professionista delegato

avv. Margherita Cepollaro