

Tribunale di Nola
V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 40/2017

TERZO AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

Il Dr. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (pbx-tel. 081-8990087 - fax 081-8990087- mobile 3398776873) [mail:paololiguoro2007@gmail.com](mailto:paololiguoro2007@gmail.com) - pec: paolo.liguoro@odcecnapoli.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. **Dr.ssa Miriam Valenti** del 29.01.2019;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Nola - Area Esecuzioni;
- visto il nuovo Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15 predisposto dal G.E. Dr.ssa Miriam Valenti;
- visto il DL 59/2016 convertito;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente primo esperimento di vendita definito *ex art. 568 cpc* ;

AVVISA

che il giorno 09 aprile 2020 alle **ore 09:30** presso l'Aula dedicata alle vendite delegate Tribunale di Nola Via On. F. Napolitano stanza 302 Nola si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., in due **lotti** dei cespiti pignorati di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

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.

NOTIZIE RELATIVE AI CESPITI PIGNORATI

Descrizione come da C.T.U. e relativi allegati:

Lotto 2 = BENE 2 _PREZZO A BASE DI ASTA € 71.212,50 - OFFERTA MINIMA € 53.409,38. Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 2, piano 1. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio di Corso

Umberto I, in pieno centro cittadino, costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. XX Part. XX, Sub. X, Categoria X, classe 1, consistenza 4 vani, sup. Cat. 101 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), rendita € XXX. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'appartamento oggi non risulta conforme al titolo abilitativo, è necessario provvedere alla presentazione di pratica in sanatoria presso l'U.T.C. di Marigliano e provvedere altresì all'aggiornamento/rettifica della documentazione catastale. L'immobile, allo stato, è occupato sine titolo con corresponsione di indennità occupatizia autorizzata di euro 380,00.

Confini

L'appartamento confina a Nord con Corso Umberto I, a Sud con cortile comune al fabbricato e con scala di accesso all'immobile, ad Est con altra unità immobiliare ricadente in C.T. al foglio XX part. XX ed ad Ovest con altro appartamento oggetto di procedura esecutiva censita in C.F. al foglio XX part. XX sub. X (cfr. Lotto 4 - Bene 4).

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al piano primo del piccolo stabile sito lungo Corso Umberto I e con ingresso dalla scala posta all'intero del cortile lungo il lato Est. E' costituito da ingresso in soggiorno, due camere da letto di diversa metratura, cucina abitabile di circa 17 mq, disimpegno e due bagni. Sono presenti due balconate, una sul fronte Nord e l'altra su quello Sud a servizio di tutti i vani. Solo il bagno di servizio è privo di affaccio esterno. L'appartamento presenta finiture moderne ed in buono stato.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse difformità relative sia alla distribuzione degli spazi interni sia alla consistenza dell'appartamento. E', infatti, riscontrabile l'annessione di un vano, un tempo appartenente al confinante sub. 4 (anch'esso oggetto di procedura) all'immobile in questione sub. 3. Tale aumento di consistenza dell'appartamento identificato con sub. 3 a discapito di quello identificato con il sub. 4 è suffragato da apposito titolo edilizio (DIA n. 192/2007), ma, evidentemente non si è proceduto anche alla presentazione presso l'Ag. del Territorio (Catasto) dei Docfa con le modifiche realizzate. E' necessario quindi, aggiornare la documentazione catastale (visure con superficie catastale/consistenza e planimetrie) sia relativamente al sub. 3 sia al confinante sub. 4.

Stato conservativo

L'abitazione è internamente in buono stato di conservazione/manutenzione. L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento manutentivo, risultando da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante, per infiltrazioni di acque meteoriche. Alla data dell'accesso l'appartamento è risultato dichiarato occupato da persone estranee alla procedura (figlio dell'esecutato) (Cfr. All. 2 – Verbali di accesso).

Parti Comuni

Nell'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile.

Servitù, censo, livello, usi civici

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All.8) attestante:

"- *VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;*

- *VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990*

SI CERTIFICA

che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."

Stato di occupazione

L'immobile risulta dichiaratamente occupato dal figlio dell'esecutato con il rispettivo nucleo familiare (moglie e figlia).

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ... Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ...Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	Certificato di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
Dal 16/07/1975	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489
Dal 26/04/2016 ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016	10225	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	28/04/2016	13959	10332
Dal 26/04/2016 ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nola	28/04/2016	1220	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lotto 4 = bene 4 + bene 5 _ € 66.431,25 OFFERTA MINIMA € 49.823,25 . Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito in un edificio di Corso Umberto I, in pieno centro Cittadino, risulta costituito da soggiorno, cucina, una camera da letto e due piccoli bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. XX Part.XX, Sub.XX, Categoria XX, classe X, consistenza XX vani, sup. Cat. 108 mq (totale escluse aree scoperte 102 mq), rendita € XXX.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'appartamento oggi non risulta conforme al titolo abilitativo, è necessario provvedere alla presentazione di pratica in sanatoria presso l'U.T.C. di Marigliano e provvedere altresì all'aggiornamento/rettifica della documentazione catastale. L'immobile è occupato dal debitore L

- **Bene N° 5 (PERTINENZA DEL BENE N°4)** - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675.

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno sito in pieno centro cittadino. Si accede a tale zonetta dal cortile comune interno al fabbricato ubicato al civico 675, il cui piano primo (sub.3 e sub. 4) è oggetto della presente procedura. Identificato al catasto Terreni - Fg. XX, Part. XX, Qualità Frutteto irriguo, superficie 04 32 (432 mq), reddito dominicale € XX, reddito agrario € XX. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). E' presente un manufatto abusivo da demolire.

Confini

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

L'appartamento confina a Nord con Corso Umberto I, a Sud con cortile comune al fabbricato, ad Ovest in parte con altra unità immobiliare ricadente in C.T. al foglio XX part. XX ed in parte con scala di accesso ed ad Est con altro appartamento oggetto di procedura esecutiva censita in C.F. al foglio XX part. XXX sub.XX (cfr. Lotto 2 - Bene 2).

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Il terreno confina a Nord con cortile comune al fabbricato, a Sud con la porzione di terreno censito in C.T. al foglio XX part. XXXX ad Ovest con il terreno censito in C.T. al foglio XX part. XX ed ad Est con terreni censiti in C.T. al foglio XX part. XX e part. XX.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al piano primo del piccolo stabile di Corso Umberto I n. civ. 675, con ingresso dalla scala posta all'intero del cortile lungo il lato Ovest. E' costituito da ampio soggiorno all'ingresso da cui tramite disimpegno si accede alla camera da letto, l'unica dell'immobile. Dallo stesso disimpegno a mezzo piccolo corridoio si entra nella cucina e nel primo bagno. In cucina è presente un secondo bagno di servizio. Si precisa che è possibile l'ingresso all'appartamento sia direttamente dal soggiorno sia da uno dei due disimpegni. L'appartamento è anche dotato di due balconi, uno lungo il fronte Nord (lato strada) uno lungo quello Sud (cortile interno).

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	432,00 mq	432,00 mq	10% fino alla superficie dell'unità principale, 2% l'eccedenza	16,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è una zonetta di terreno di 432 mq di forma rettangolare il cui accesso avviene dal cortile comune retrostante il fabbricato sito al civico 675 del Corso Umberto I. Tale immobile è stimato come pertinenza dell'appartamento sito al piano primo (BENE 4) e venduti insieme, pertanto, la sua superficie risulta omogeneizzata secondo quanto previsto per le unità di ornamento (giardini ed aree scoperte). Unica nota da segnalare è la presenza di una porzione caratterizzata dalla presenza di un basamento in cemento con una piccola tettoia per gli attrezzi agricoli, sprovvista di titolo e quindi da demolire.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati Catastali

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse difformità relative sia alla distribuzione degli spazi interni sia alla consistenza dell'appartamento. E', infatti, riscontrabile l'annessione di un vano, un tempo appartenente al sub. 4 (in questione) all'immobile confinante sub. 3 (anch'esso oggetto di procedura). Tale diminuzione di consistenza dell'appartamento identificato con sub. 4 a favore di quello identificato con il sub. 3 è suffragato da apposito titolo edilizio (DIA n. 192/2007), ma, evidentemente non si è proceduto anche alla presentazione presso l'Ag. del Territorio (Catasto) dei Docfa con le modifiche realizzate. E' necessario quindi, aggiornare la documentazione catastale sia relativamente al sub. 4 sia al confinante sub. 3.

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi non risultano difformità. Il terreno è effettivamente a carattere agricolo.

Stato conservativo

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

L'abitazione è internamente in sufficiente stato di conservazione/manutenzione. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura e ammodernamento di finiture)

essendo abbastanza datate. Nel complesso è possibile affermare che sia comunque da subito fruibile. Si segnala solo esternamente, lungo il fronte stradale, il distacco di intonaco all'intradosso del solaio del balcone sovrastante, presumibilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Alla data dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato.

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Il terreno è effettivamente adibito a frutteto irriguo e in discreto stato di manutenzione.

Parti Comuni

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

Nell'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile.

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Nella parte retrostante dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedura esecutiva è presente un androne di accesso allo stabile che immette prima in un porticato e poi in un cortile, essi risultano essere comuni come si evince dall'atto notarile di divisione, n. rep. 10225 del 26/04/2016. In particolare l'androne, il porticato ed il retrostante cortile sono censiti con il sub.9 – bene comune non censibile. L'accesso al terreno avviene esclusivamente dal predetto cortile.

Servitù, censo, livello, usi civici

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

E' stata formulata istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per altra procedura esecutiva relativa ad immobili ricadenti nel Comune di Marigliano. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (Cfr. All.8) attestante:

"- VISTI gli atti di Ufficio ed, in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 16 Febbraio 1938, relativo al Comune di Marigliano (Na), che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Napoli ubicato in Castel Capuano 1° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

- VISTO l'art.2 della Legge n. 241/1990

SI CERTIFICA

che nel territorio di pertinenza del Comune di Marigliano(NA) non vi sono terreni gravanti da usi civici."

... .

Provenienze Ventennali

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675, interno 1, piano 1

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Marigliano (NA) - Corso Umberto I, n. 675

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1971	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ... Omissis..., proprietario per la quota di 1/3 e nudo proprietario per la quota di 1/6; ... Omissis..., usufruttuaria per la quota di 1/3 (solo usufrutto uxorio ante riforma 1975).	Certificato di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Nola	30/09/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	11/03/1972	8831	8052
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nola	19/01/1972	93	448		
Dal 16/07/1975	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/2; ... Omissis..., proprietario per la quota di 1/2.	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/09/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	16/07/1975	13022	11489
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/04/2016 ad oggi	...Omissis..., proprietario per la quota di 1/1.	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Serpico	26/04/2016	10225	5604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	28/04/2016	13959	10332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nola	28/04/2016	1220	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1

Il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. il 24.08.1971 e di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990 solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, disponendo **lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C)**. Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia ricade in **zona B - urbana da ristrutturare** del PRG del 1990. Dette zone sono state stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.. Tali aree, nelle more della rielaborazione, vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82. Il citato articolo testualmente prevede: *"Nei Comuni sprovvisi di strumenti urbanistici approvati:*

a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;

b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq". In data 18/10/2016 è stato adottato con Delibera di G.M. n. 112 un nuovo PUC, ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n. 75 del 14/11/2016 (art. 10 comma 2 L.R. n. 16/2004). Nelle more tra la decadenza del Piano del 1990 e l'approvazione definitiva del nuovo PUC del 2016 sono entrate in vigore le misure di salvaguardia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'appartamento oggetto di procedura è inserito in un fabbricato realizzato con Autorizzazione per esecuzione lavori edili (L.E.) n. 244/66 del 30/09/1966 in ditta ad ...Omissis... (padre dell'esecutato). Con tale titolo è stata autorizzata la realizzazione dell'intero piano primo del fabbricato costituito, all'epoca di costruzione, da un unico appartamento, in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 06/08/1965. In data 31/08/1968 è rilasciata una seconda Licenza Edilizia n. 246/68 in variante per la realizzazione di *"un fabbricato per civili abitazioni composto da piano terra=deposito, officina mecc. e da un 1° piano vani 7+6 in variazione licenza edilizia n° 244 del 6.8.1965"*. In data 31/08/1968 è stata rilasciata ulteriore Licenza edilizia n. 260/68 per la realizzazione del secondo piano del fabbricato, non oggetto di procedura esecutiva. In data 09/07/1970 è stata rilasciata altresì, autorizzazione di abitabilità per il piano terra ed in piano primo del fabbricato di proprietà di ...Omissis.... Relativamente al solo piano primo è stata presentata in tempi più recenti, precisamente il 01/08/2007 la Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) n.192/2007, n. prot. 22406 a nome di ...Omissis.... Con tale titolo sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ai subalterni 3 e 4 che costituiscono il piano primo. In particolare, al sub. 3 è stato annesso un vano del sub. 4.

Dal confronto tra l'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. n. 192/2007) e lo stato dei luoghi si evince la non perfetta conformità. In particolare vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nel sub. 4. Nello specifico, il bagno presente nell'immobile è stato diviso per crearne due. Tale tipologia di difformità risulta essere di minore entità e sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria. Le spese relative saranno decurtate dal valore di stima dell'immobile. Si precisa che in simile circostanza, l'autorizzazione di

abitabilità rilasciata nel 1970 per tutto il piano primo non è più valida, poiché risulta modificato lo stato dei luoghi rispetto la L.E. del 1968 a cui l'autorizzazione faceva riferimento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. (cfr. All. 8 - Certificato di destinazione urbanistica).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675, INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MARIGLIANO (NA) - CORSO UMBERTO I, N. 675

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto 4 e l'annessa zonetta di terreno è adibita ad abitazione principale dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro 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

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

3. se l'offerta è inferiore all'offerta minima presentabile, la stessa è comunque inefficace.
- Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio nonché condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'Ing. Emanuele Sarno, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Nola, II Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Miriam Valenti - R.G.E. n. 40/2017, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Dott. Paolo Liguoro.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERA' 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 08.04.2020.

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 sia il sito internet www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Paolo Liguoro.

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 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 minorenni 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 paolo.liguoro@odcecnapoli.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 (**Tribunale Nola Proc. Esec.n. 40/2017 RGE**) acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo IT81C010050340000000008494; 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 16.04.2020** (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 Procedura esecutiva R.G.E. 40/2017”.

B) o con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 40/2017 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 di Nola Procedura esecutiva R.G.E. 40/2017".**

B) **o con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA – spese" intestato alla procedura (Tribunale Nola Proc. Esec. n. 40/2017 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 precedente 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, Dott. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15** (Tel. 081.8990087 PBX - email paololiguoro2007@gmail.com, 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.

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.

Il professionista delegato

Dott. Paolo Liguoro

Si notificchi copia del presente atto di avviso di vendita giudiziale a: