

TRIBUNALE DI NOLA
2^ Sezione Civile Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare RGE n. 81/2023, delegata per le operazioni di vendita e di custodia giudiziaria al Dott. Paolo Guida, Notaio in Napoli con studio ivi alla Via Bisignano n. 11

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

Il Notaio delegato

Vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Guardasole del 5 dicembre 2023

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno 3 dicembre 2024

alle ore 15:00

presso il suo studio in Napoli, alla Via Bisignano n. 11, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, ai sensi del degli artt. 572 e 573 c.p.c. e del D.M. 32/2015, del bene immobile di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni generali di seguito indicate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del bene immobile facente parte del fabbricato residenziale sito in Somma Vesuviana (NA), alla Via San Giovanni De Matha n. 9, e precisamente:

- appartamento posto al primo piano, avente una consistenza catastale di 9,5 vani, e precisamente composto da ingresso, corridoio, n. 4 ambienti, n. 2 sale da pranzo con relative cucine, n. 2 bagni, disimpegno e ripostiglio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto confinante ad ovest, in proiezione, con Via San Giovanni De Matha, a nord e ad est con cassa scale.

Riportato presso l'Agenzia del Territorio del detto Comune - Sezione Fabbricati – al foglio 32, p.lla 382 sub 14, Via Margherita n. 9, p. 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, Rendita Catastale € 1.128,46.

Occupato

Prezzo base della vendita senza incanto euro 313.194,00

Offerta minima presentabile euro 234.895,00

Offerta minima di rilancio, in caso di gara, euro 5.000,00

Dalla CTU in atti si rileva che:

- Oneri condominiali: non risultano pendenze per oneri condominiali.
- Certificazione energetica: non esiste certificato energetico dell'immobile.
- Il fabbricato, di cui è parte il bene immobile in oggetto, risulta regolare per la legge 47/1985. Non sono presenti vincoli né diritti demaniali o usi civici.
- Il CtU ha accertato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio n. 39/69, ad eccezione di:

- 1) diversa distribuzione interna e di prospetto ed apertura porta di accesso alle scale;
- 2) frazionamento piano primo;
- 3) realizzazione balcone:

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) non sono state sanate e sono sanabili; la difformità di cui al punto 3) non è stata sanata e non è sanabile.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ed i costi il ripristino dello stato dei luoghi, oltre ad altri costi a carico dell'aggiudicatario sono stati stimati e considerati nella valutazione della base d'asta nella CTU agli atti della procedura, alla quale espressamente si rinvia.

Il NOTAIO delegato

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.R.L.**;
2. il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it;
3. il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **Notaio Paolo Guida**;
4. **OFFERTE:**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

a) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo, è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono ed indirizzo mail);
- i dati dell'offerente, se diverso dal presentatore (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono ed indirizzo email) e 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 legale tutore) e contatti;
- elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (PEC), nonché un recapito di telefonia mobile;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del 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;
- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del lotto e del bene oggetto dell'offerta;
- la dichiarazione espressa di avere preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della CTU e di accettare il regolamento di partecipazione, di cui al presente avviso di vendita ed all'ordinanza di vendita agli atti della procedura;b) All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:
 - fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia contabile di avvenuto 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 d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es.: certificato del registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e visura camerale aggiornata;
- 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;
- se l'offerta è formulata da “procuratore legale” ex 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.

5. PRESENTAZIONE OFFERTA:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa via PEC;

b) oppure direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n. 68 del 2005; e che 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). In questo caso, si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta, così articolata e con i relativi documenti allegati, devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

1. l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia;

2. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con le 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 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 precisa che:

- è attivo presso il Tribunale di Nola, alla Via On. F. Napolitano n. 156, l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano, stanza n. 201, aperto il lunedì ed il venerdì, ore 9/13:00, tel. 3457935676), nonché è disponibile il servizio di assistenza del gestore della vendita telematica, Edicom S.p.A. (stanza n. 204, tel. 0415369911 ed al seguente contatto: info.nola@edicomspa.it);
- 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, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato, referente della procedura, Notaio Paolo Guida, e precisamente: paolo.guida@pec.notariato.it;
- nel caso, invece, di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati i sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32/2015, 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.

6. CAUZIONE:

L'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario “conto cauzioni”, intestato a: “Trib. Nola RGE 81/2023 – Cauzione”, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro, con il seguente IBAN: **IT73 B 01005 03400 000000017296**;

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile, ai fini dell'ammissibilità dell'offerta.

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 (c.d. “conto cauzioni”), l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

7. AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Il Notaio delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e speciali contenute nell'ordinanza di delega.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Notaio delegato:

- a) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- c) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it.

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 (il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

8. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'offerta presentata è irrevocabile

In caso di **unica offerta ammissibile**:

- a) Se l'offerta è 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 è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'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. In questo caso, il notaio delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **più offerte ammissibili**:

- a) In primo luogo, e in ogni caso, procederà alla gara con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'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 presentate istanze di assegnazione, come sopra precisato.
- 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, si procederà 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.

9. GARA TELEMATICA ASINCRONA

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **plurimi rilanci**:

- a) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;
- b) Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- d) La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- e) La gara avrà termine **alle ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara;
- f) 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (per un totale di 4 ore).
- g) La deliberazione finale sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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 successivo non festivo.

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 (tramite PEC ed SMS);
- Al referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

10. INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

Il notaio delegato procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

11. SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato)

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
oppure
- tramite consegna al Notaio delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione sarà comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità innanzi descritte, e le spese di trasferimento secondo le modalità di seguito indicate.

12. FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione e con le stesse modalità sopra precisate, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il Notaio delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o la integrazione se la somma indicata si rivelerà insufficiente.

13. SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del versamento delle spese. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

14. ASSEGNAZIONE

Il Notaio delegato provvederà sulle istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., qualora la vendita non abbia avuto luogo:

- a) per mancanza totale di offerte;
- b) quando l'unica offerta presentata è di importo inferiore al valore d'asta;
- c) in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al valore d'asta;
- d) in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è comunque inferiore al valore d'asta.

15. PRECISAZIONI

L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al tempo della vendita così come descritti, nella perizia redatta dall'Arch. Vittorio Merito in data 30 ottobre 2023 nonché dalla documentazione versata in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

16. PUBBLICITA'

il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati, a cura del notaio delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche e, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it (da cui sarà possibile accedere anche al *Virtual Tour* dell'immobile in vendita); www.asteannunci.it (comprendente anche la pubblicazione sui siti www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.canaleaste.it), nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet casa.it; idealista.it; bakeka.it e subito.it.

Almeno venti giorni prima del termine fissato per la vendita, un estratto dell'avviso di vendita verrà divulgato nelle cassette postali dello stabile condominiale in cui è ubicato il bene in vendita e negli stabili vicini, così come previsto dal G.E.

17. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega, si rinvia alle vigenti norme di legge in materia.